

**ANALISIS PENERAPAN SISTEM PENGENDALIAN INTERNAL DAN MANAJEMEN  
RISIKO PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DALAM PERSPEKTIF  
EKONOMI ISLAM**

**(Studi Pada Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung)**

**TESIS**

Diajukan Kepada Program Pascasarjana  
Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung  
Untuk Memenuhi Syarat-Syarat Guna Memperoleh  
Gelar Magister Ekonomi (M.E)

**Oleh**

**KEMALA PUJI**

**NPM : 1660102047**

**PROGRAM STUDI ILMU EKONOMI SYARI'AH  
KONSENTRASI PENGEMBANGAN LEMBAGA KEUANGAN SYARI'AH**



**PROGRAM PASCASARJANA (PPs)  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG**

**1439/2018 M**

**ANALISIS PENERAPAN SISTEM PENGENDALIAN INTERNAL DAN  
MANAJEMEN RISIKO PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH  
DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM  
(Studi Pada Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung)**

**TESIS**

Diajukan Kepada Program Pascasarjana  
Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung  
Untuk Memenuhi Syarat-Syarat Guna Memperoleh  
Gelar Magister Ekonomi (M.E)

Oleh  
**KEMALA PUJI**  
**NPM : 1660102047**

PROGRAM STUDI ILMU EKONOMI SYARI'AH  
KONSENTRASI PENGEMBANGAN LEMBAGA KEUANGAN SYARI'AH



**PROGRAM PASCASARJANA (PPs)**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG**  
**1439/2018 M**

**ANALISIS PENERAPAN SISTEM PENGENDALIAN INTERNAL DAN  
MANAJEMEN RISIKO PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH  
DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM  
(Studi Pada Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung)**

**TESIS**

Diajukan Kepada Program Pascasarjana

Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung

Untuk Memenuhi Syarat-Syarat Guna Memperoleh Gelar

Magister Ekonomi Syariah (M.E)



Oleh

**KEMALA PUJI**

**Npm : 1660102047**

**PROGRAM PASCASARJANA (PPs)**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**

**RADEN INTAN LAMPUNG**

**1439/2018 M**

## PERNYATAAN ORISINIR

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : KEMALA PUJI

NPM : 1660102047

Judul Tesis : Analisis Penerapan Sistem Pengendalian Internal Dan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi pada Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penulisan Tesis ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran, dan pemaparan asli dari saya sendiri. Jika terdapat karya orang lain, saya akan mencantumkan sumber yang jelas.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Bandar Lampung, November 2018

Yang membuat pernyataan,

Kemala Puji

1660102047

## ABSTRAK

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*), data primer didapatkan melalui observasi dan wawancara, kemudian diolah oleh penulis. Pada divisi KPR Bank BNI Syariah Tanjung Karang ada 15 orang dengan pembagian 6 orang tim analisis, dan 9 orang karyawan divisi proses pembiayaan KPR, untuk tim analisis penulis melakukan wawancara pada 3 karyawan, dan untuk karyawan divisi pembiayaan KPR penulis mewawancarai 4 orang karyawannya, penulis juga mewawancarai 2 orang karyawan administrasi umum. Keseluruhan data dikumpulkan lalu selanjutnya penulis menganalisis data tersebut agar memperoleh kesimpulan. Analisis dilakukan secara kualitatif, berfikir induktif, sehingga didapat kesimpulan yang bersifat umum.

Salah satu pembiayaan jangka panjang adalah KPR, dimana pembiayaan rumah memang sedang diminati masyarakat, dengan tujuan mendapatkan hunian yang sesuai keinginan dan dapat di angsur pembayarannya. Jika pelunasan KPR berjalan dengan baik maka pihak Bank pun akan memperoleh keuntungan. Namun kemungkinan resiko pasti ada, untuk menghindarkan dari kerugian yang akan didapat pihak Bank, maka dari itu diperlukan suatu pengendalian internal dan Manajemen Risiko dari pihak KPR Bank.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pembiayaan KPR juga bagaimana pelaksanaan sistem pengendalian internal dan manajemen risiko pada Pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung.

Pengendalian internal adalah Prosedur untuk memeriksa ketelitian data-data yang berhubungan dengan proses pembuatan keputusan yang mengarah pada tindakan manajemen untuk memberi wewenang. Manajemen risiko adalah Mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan jalannya kegiatan usaha bank dengan tingkat risiko yang wajar dan terarah, terintegrasi, dan berkesinambungan. Murabahah merupakan akad pembiayaan KPR di BNI Syariah, murabah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

Berdasarkan hasil penelitian, pembiayaan KPR Griya Ib Hasanah di Bank BNI Syariah sudah sesuai dengan prinsip syariah dimana adanya penerapan akad murabahah, bahwa bank menjelaskan keuntungan yang telah disepakati secara transparan. Penerapan sistem pengendalian internal pada KPR Griya Ib Hasanah di Bank BNI Syariah yaitu adanya pemisahan fungsional, sistem otorisasi dan prosedur pencatatan, praktik yang sehat dan karyawan yang kompeten. Penilaian risiko yaitu mengidentifikasi risiko, kemudian pengukuran risiko menggunakan analisis 5C yaitu *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital*(modal), *collateral* (barang jaminan), dan *condition of economic* setelah itu pemantauan risiko dan langkah terakhir adalah pengendalian risiko.

**Kata Kunci: Penerapan, Manajemen Risiko, Pengendalian Internal, Murabahah, KPR iB Griya BNI Syariah**





**KEMENTERIAN AGAMA**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG**

**PROGRAM PASCASARJANA (PPs)**

Alamat : Jl. Z.A Pagar Alam, Labuhan Ratu, Tlp. (0721) 5617070 Bandar Lampung

**PERSETUJUAN**

Judul Tesis : **ANALISIS PENERAPAN SISTEM PENGENDALIAN INTERNAL DAN MANAJEMEN RISIKO PADA PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DALAM PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM (Studi pada Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung)**

Nama Mahasiswa : **KEMALA PUJI**

NPM : **1660102047**

Jurusan/Fakultas : **Ekonomi Syariah / Syariah**

Konsentrasi : **Pengembangan Lembaga Keuangan Syariah**

Telah diujikan dalam ujian Terbuka pada Program Pascasarjana Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Bandar Lampung, November 2018

**MENYETUJUI**

**Pembimbing I**

**Dr. Heni Noviarita, SE., M.Si**

**NIP.19651120 1992032 0 002**

**Pembimbing II**

**Dr. Erike Anggraini, M.E.Sy., D.B.A**

**NIP.19820808 201101 2 009**

**Mengetahui**

**Ketua Progam Studi Ekonomi Syariah**

**Prof. Dr. Tulus Suryanto, Akt., CA**

**NIP.19700926 200801 1 008**





**KEMENTRIAN AGAMA**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG**

**PROGRAM PASCASARJANA (PPs)**

*Alamat : Jl. Z. A. Pagar Alam, Labuhan Ratu, Tlp. (0721) 5617070 Bandar Lampung*

**PENGESAHAN**

Tesis yang berjudul **“Analisis Penerapan Sistem Pengendalian Internal Dan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi pada Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung)”**, ditulis oleh: **KEMALA PUJI**, Nomor Pokok Mahasiswa (NPM) : **1660102047** Telah diujikan dalam Ujian Terbuka Program Pascasarjana (PPs) Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

**TIM PENGUJI:**

Ketua	: Prof. Dr. Idham Khalid, M.Ag	(.....)
Sekretaris	: Mardhiyah Hayati, S.P. M.Si	(.....)
Penguji I	: Dr. Ruslan Abdul Ghofur, M.Si	(.....)
Penguji II	: Dr. Heni Noviarita, SE., M.Si	(.....)

**Direktur Program Pascasarjana  
UIN Raden Intan Lampung**

**Prof. Dr. Idham Kholid, M.Ag**

**NIP.19601020 198803 1 005**



## MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*

*(QS. An-Nisal: 29)*

*Ibnu Mas'ud ra. berkata bahwa Rasulullah saw, bersabda,  
“Kejujuran mengantarkan pada kebaikan, dan kebaikan mengantarkan ke surga. Seseorang yang senantiasa berkata jujur akan dicatat Allah sebagai orang yang jujur. Sedangkan kebohongan, mengantarkan pada kedurhakaan, dan kedurhakaan mengantarkan ke neraka. Seseorang senantiasa berkata bohong akan dicatat Allah sebagai pembohong” (Muttafaq ‘alaih)*



## PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT, Tesis sederhana ini kupersembahkan sebagai tanda cinta, sayang, dan hormat tak terhingga kepada:

1. Kedua orang tuaku, Buya Drs.H.Pasmir Rahman dan Ibunda Asmaida tercinta yang senantiasa memberikan doa, pengorbanan, kasih sayang, semangat, motivasi serta nasihat-nasihat yang baik kepadaku, terimakasih untuk kehidupan indah 24 tahun ini, doakan uwo bisa selalu membahagiakan Buya dan Ibu, Amin.
2. Kedua adik lelakiku yang tercinta, Udo Miftahul Ghoni dan Abang Rahmat Dermawan, yang selalu menjaga, menyayangi dan mendoakan uwo.
3. Adikku Josy Novitasari, atas kasih sayang, pengertian, dan semangat yang diberikan, semoga persahabatan ini akan terus terjalin hingga rambut ini memutih.
4. Terkhusus untuk saudara-saudaraku di Panti Asuhan Kemala Puji, terimakasih atas doa dan dukungannya selama ini untuk uwo.
5. Almamater tercinta yang telah mendidik ku menjadi lebih baik yang mampu berfikir untuk lebih maju.
6. Sahabat seperjuangan Ekonomi Syariah khususnya angkatan 2016 Program Pascasarjana UIN Raden Intan Lampung yang selalu mendukung dan menjadi inspirasi bagi penulis untuk dapat bersemangat dalam kegiatan perkuliahan khususnya dalam penulisan tesis ini.
7. Terakhirku persembahkan tesis ini untuk Almarhumah sahabatku Nurhayati Sari Putri, yang insyaa Allah kelak kita bertemu di syurga Allah, Amin.

## RIWAYAT HIDUP

Penulis di anugerahi nama oleh ayahanda dan ibunda dengan nama Kemala Puji. Dilahirkan pada 07 Desember 1993 di Bandar Lampung. Putri Pertama dari Tiga bersaudara dari pasangan Bapak Drs.H. Pasmir Rahman dan ibu Asmaida.

Riwayat pendidikan penulis yang telah diselesaikan adalah :

1. Pendidikan di SDN 1 Sukarame Bandar Lampung dan lulus pada tahun 2006.
2. Selanjutnya penulis melanjutkan pendidikan di SMP N 22 Bandar Lampung, lulus pada tahun 2009.
3. Kemudian melanjutkan jenjang pendidikan di MAN 1 Bandar Lampung yang selesai pada tahun 2012.
4. Pendidikan Strata 1 di IAIN Raden Intan Lampung, selesai pada tahun 2016.

Dengan mengucapkan Alhamdulillah dan puji syukur atas kehadiran Allah SWT serta dorongan dari orang tua penulis, selanjutnya pada tahun 2016 penulis melanjutkan Pascasarjana ke Perguruan Tinggi Institut Agama Islam Negeri Lampung (IAIN) yang pada tahun 2016 sudah bertransformasi menjadi UIN Raden Intan Lampung mengambil jurusan Ekonomi Syariah Konsentrasi Pengembangan Lembaga Keuangan Syariah, Fakultas Syariah sampai saat ini.

Bandar Lampung, November 2018

Kemala Puji

NPM: 1660102047



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya, sehingga sampai saat ini penulis diberikan hidayah, rahmat, kesehatan, serta karunia-Nya dalam menyelesaikan tesis yang berjudul: Analisis Penerapan Sistem Pengendalian Internal Dan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi pada Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung) dapat terselesaikan.

Dan shalawat beserta salam penulis sanjungkan kepada junjungan kita nabi Muhammad SAW beserta para sahabat dan pengikutnya.

tesis ini di tulis sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program Strata Dua (S2) Jurusan Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Magister Ekonomi Syariah (M.E.). Dalam menulis tesis ini penulis sadar tidak dapat berjalan sendiri sehingga dari berbagai pihak yang menuntun penulis dan memberikan motivasi untuk itu mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Idham Kholid, M.Ag selaku Direktur Program Pascasarjana (PPs) UIN Raden Intan Lampung yang selalu tanggap akan kesulitan mahasiswa.
2. Bapak Prof. Dr. Tulus Suryanto, SE.,MM.,Akt.,CA selaku Ketua Prodi Ekonomi Syariah yang membantu mahasiswa dalam menyelesaikan setiap masalah seputar kegiatan perkuliahan.
3. Ibu Dr. Heni Noviarita, M.Si dan Dr. Erike Anggraini, M.E.Sy selaku Pembimbing I dan Pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu dalam membimbing, mengarahkan, dan memotivasi penulis hingga tesis ini selesai.
4. Bapak dan Ibu dosen serta civitas akademika Program Pascasarjana UIN Raden Intan Lampung Fakultas Syariah Jurusan Ekonomi Syariah.
5. Pimpinan Cabang BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung dan jajaran karyawan/pegawai lainnya yang telah meluangkan waktunya dan kesediannya untuk penelitian tesis ini.

6. Semua pihak yang membantu memberikan motivasi terutama teman-teman seperjuangan tahun angkatan 2016 Program Pascasarjana UIN Raden Intan Lampung.

Kepada semua pihak tersebut penulis ucapkan terimakasih, semoga amal baiknya mendapat balasan dari Allah SWT, Amin.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna, hal itu tidak lain karena keterbatasan kemampuan, waktu, dan dana yang dimiliki. Untuk kiranya para pembaca dapat memberikan saran yang membangun guna melengkapi tesis ini. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca atau peneliti berikutnya untuk perkembangan keilmuan khususnya ilmu dibidang ekonomi Islam.

Bandar Lampung, November 2018

Kemala Puji

NPM: 1660102047





## DAFTAR ISI

### COVER

COVER DALAM.....	ii
PERNYATAAN ORISINIR.....	iii
ABSTRAK.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
RIWAYAT HIDUP.....	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi

### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan dan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Tinjauan Pustaka.....	10
F. Jenis Penelitian yang Ditempuh.....	12
G. Jenis dan Sumber Data.....	13
H. Metode Pengumpulan Data.....	14
I. Teknik Pengolahan Data.....	15
J. Metode Analisis Data.....	15
K. Definisi Operasional Variabel.....	16
L. Kerangka Fikir.....	18

### BAB II KAJIAN TEORITIK

#### A. Teori Pengendalian Internal

1. Pengertian Pengendalian Internal.....	19
--	----

2. Tujuan Pengendalian Internal.....	24
3. Prinsip-Prinsip Pengendalian Internal.....	25
4. Menyusun Pengendalian Internal.....	28
5. Prinsip 5C.....	29
6. Keterbatasan Pengendalian Internal.....	33

## **B. Teori Manajemen Risiko**

1. Pengertian Manajemen Risiko.....	34
2. Tujuan Manajemen Risiko.....	35
3. Proses Manajemen Risiko.....	36
4. Jenis Manajemen Risiko .....	41
5. Penerapan Manajemen Risiko Dalam Ekonomi Islam.....	44

## **C. Teori Murabahah**

1. Pengertian Murabahah.....	45
2. Landasan Hukum Murabahah.....	47
3. Rukun dan Syarat Murabahah.....	49
4. Sistem Pembiayaan Murabahah.....	53

## **BAB III LAPORAN HASIL PENELITIAN**

### **A. Gambaran Umum Perusahaan**

1. Sejarah Bank BNI Syariah.....	58
2. Profil Bank BNI Syariah Tanjung Karang.....	59
3. Visi Misi Bank BNI Syariah.....	59
4. Struktur Organisasi Bank BNI Syariah Tanjung Karang.....	60
5. Tugas dan Tanggung Jawab Organisasi.....	61

### **B. Jenis-Jenis Produk dan Layanan di Bank BNI Syariah.....**

### **C. Pembiayaan KPR iB Hasanah Bank BNI Syariah.....**

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **A. Analisis Penerapan Pengendalian Internal di Bank BNI Syariah Tanjung Karang.....**

### **B. Analisis Penerapan Manajemen Risiko di Bank BNI**



Syariah Tanjung Karang.....	98
C. Analisis Penerapan Akad Murabahah di Bank BNI Syariah Tanjung Karang.....	111

## **BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

A. Kesimpulan.....	120
B. Saran.....	120

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**



## DAFTAR TABEL

<b>Tabel</b>	<b>Halaman</b>
1.1 Pembiayaan Murabahah Produk KPR.....	5
1.2 Maksimum Pembiayaan Bank.....	77
1.3 Prosedur Pembiayaan.....	84



## DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
2.1 Kerangka Fikir.....	18
2.2 Struktur Organisasi Bank BNI Syariah Tanjung Karang.....	60
2.3 Skema Pengajuan Pembiayaan KPR.....	72
2.4 Skema Pembiayaan Secara Langsung.....	74
2.5 Diagram Alir Pembayaran.....	88
2.6 Diagram Alir Penagihan KPR.....	89





# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Mempunyai rumah adalah keinginan setiap orang, dimana rumah adalah kebutuhan pokok dan termasuk kebutuhan papan, dari rumahlah keluarga berlindung, berkomunikasi dan berbagi kasih sayang antar keluarga. Didalam rumah setiap orang bisa melakukan kegiatan untuk memnuhi kebutuhan manusia, diantaranya memasak, bekerja, makan hingga tidur.

Berdasarkan pada kebutuhan dan kegunaannya, mempunyai fungsi sebagai tempat tinggal dalam pemenuhan kebutuhan setiap orang dan sebagai sarana untuk membentuk keluarga yang harmonis dan hangat. Melihat banyaknya kegunaan dari rumah yang diperlukan oleh setiap orang dalam kebutuhan masyarakat akan kebutuhan tempat tinggal, hal tersebut terkait kebutuhan masyarakat untuk perumahan semakin meningkat seiring dengan semakin meningkatnya jumlah manusia.

Rumah adalah kebutuhan yang paling utama yang harus terpenuhi setelah pakaian dan makanan, agar tercipta kesejahteraan yang dapat dibentuk dan rasa kenyamanan yang akan dirasakan anggota keluarga. Permintaan akan rumah yang semakin tinggi namun pada kenyataannya ketersediaan akan perumahan tidak sebanding, hal ini mengakibatkan harga dari rumah terus meningkat setiap waktu.

Maka timbullah pemikiran semakin cepat memiliki rumah akan semakin baik bagi setiap keluarga, terutama agar nilai harga rumah yang

akan dibeli tidak terus mahal yang dirasakan bagi masyarakat. Masyarakat memerlukan rumah namun dengan harga yang terjangkau. Melihat hal ini, lembaga keuangan menghadirkan produk perbankan yaitu Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Dilihat dari peluang usahanya, penyediaan produk perumahan ini pula merupakan produk yang menjanjikan prospeknya ke depannya.

Kecilnya dana keuangan yang dimiliki setiap masyarakat terutama kalangan kecil menjadi penghambat masyarakat untuk bisa memiliki rumah, masyarakat beranggapan ingin memiliki tempat tinggal yang sudah dimiliki sendiri. Maka dari itu hadirnya ketertarikan kepemilikan rumah ini sangat dibutuhkan. Produk jasa perbankan banyak diminati oleh masyarakat karena kebutuhan masyarakat pun semakin bermacam-macam. Pembiayaan kepemilikan rumah ini sangat diperlukan sebagai memenuhi kebutuhan utama oleh masyarakat, karena dengan begitu masyarakat dapat memiliki rumah mereka sendiri dan pembayarannya dapat diangsur sesuai kemampuan.

Perkembangan ekonomi telah mengubah produk Kredit kepemilikan yang dari awal merupakan produk bank konvensional kini telah berkembang melalui adanya perkembangan ekonomi syariah di Indonesia sejak tahun 1990-an, perkembangan ekonomi syariah ini menjadi penyebab bermunculan lembaga keuangan itu termasuk bank ataupun non-bank dengan sistem syariah, salah satunya adalah bank syariah. Bank syariah juga mengeluarkan produk KPR seperti halnya bank konvensional. Adanya KPR syariah ini menjadi daya tarik baru bagi pangsa pasar pihak bank, terutama

bagi umat muslim. Dengan adanya KPR syariah ini tentu saja membuat masyarakat yang peduli dengan syariat islam lega.

Sedangkan pada bank konvensional melalui bunga lah bank bisa mendapatkan keuntungan, perbedaannya dengan bank syariah bahwasanya pada bank syariah memperoleh keuntungan dengan imbalan dan bagi hasil. Dari pemberian pembiayaan dan persyaratannya juga terdapat perbedaan.<sup>1</sup>

Pada pembiayaan KPR menggunakan akad pada penerapan pembiayaannya, kepemilikan rumah di bank syariah jadi tidak menggunakan Riba. Akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR yaitu:

1. Jual-beli (*Murabahah*)

*Murabahah* adalah kesepakatan jual beli dalam islam dengan menyatakan harga beli dan keuntungan yang akan di dapat, *murabahah* termasuk perjanjian penjualan pada pembiayaan.

*Murabahah* disini dimaksudkan pihak bank membeli rumah kepada pihak properti, setelah itu rumah tersebut dijual pihak bank kepada nasabah yang akan melakukan pembiayaan dengan dijelaskan harga awal rumah dan keuntungan yang didapat oleh pihak bank dan pembayarannya dapat diangsur. Akad jual beli tersebutlah yang dinyatakan *murabahah*.<sup>2</sup>

Dijelaskan di atas bahwasanya akad *murabahah* adalah akad yang digunakan bank selaku penjual dan pembeli yang dalam hal ini adalah nasabah yang disertakan harga pembelian utamanya dan adanya penambahan keuntungan yang transparan.

<sup>1</sup>Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada, 2010), hlm. 73.

<sup>2</sup>Oytun Azkanar, *Murabahah Dalam Hukum Islam Pada Persyaratan Pembiayaan Rumah Perbandingan Uk Dan Malaysia*, Vol.13, 7 Desember 2016. Hlm.133.



Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang Bandar Lampung adalah perbankan yang menghadirkan pembiayaan KPR, penyaluran KPR Griya iB Hasanah BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang Bandar Lampung harus melihat dengan baik dan benar bagaimana kesesuaian calon nasabah yang akan melakukan pembiayaan. Dimana hal yang ditakutkan adalah kemacetan agar tidak terjadi, penilaian ini bertujuan agar menghindari kerugian dari kemacetan pembiayaan pada bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang Bandar Lampung.

Perlunya penilaian sesuai mekanisme pemberian pembiayaan, yang dilakukan oleh bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang Bandar Lampung, pembiayaan yang sudah dipertimbangkan dengan sesuai dan baik, termasuk pada penerapan sistem pengendalian internal dan penerapan pada manajemen risikonya sebagai upaya agar tidak terjadi kredit macet.

Kolektibilitas merupakan pembiayaan yang terdiri dari lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet. Pada pengelompokan ini pembiayaan lancar merupakan pembiayaan yang pelunasan angsurannya tepat waktu, pembiayaan dalam perhatian khusus yaitu pada jangka 1-3 bulan terlambat membayar angsuran pembiayaan, pembiayaan kurang lancar merupakan pembiayaan yang keterlambatan pembayarannya hingga jangka waktu 4 bulan, pada pembiayaan yang dikategorikan diragukan jika pembayaran pembiayaan tidak dibayar hingga 5 bulan, dan yang dimaksud pembiayaan macet jika angsuran tidak dibayar selama 6 bulan.

**Tabel 1.1 Pembiayaan Murabahah Produk KPR**

Kolektibilitas	2014	2015	2016
Lancar	120	123	129
DPK	4	7	11
Kurang Lancar	2	3	8
Diragukan	1	4	6
Macet	8	6	5

*Sumber : Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang*

Berdasarkan tabel tersebut total pembiayaan setiap tahunnya meningkat, dan NPF pun penyajiannya sampai ditahun 2016 meningkat, dengan demikian tingkat risiko pembiayaan akan meningkat, risiko yang akan terjadi akan meningkat jika dana yang disalurkan nilainya bertambah banyak. Risiko ini perlu dikelola dengan baik agar tidak merugikan bank, maka diperlukan manajemen yang baik pada sistem manajemen risiko juga pengendalian internal yang sesuai dengan fungsi dan penerapannya pada Bank.

Sumber terbesar pendapatan bank syariah adalah Pembiayaan namun sumber risiko terbesarnya pun dari pembiayaan, dari risiko tersebut dapat menimbulkan pembiayaan bermasalah, dengan adanya pendapatan bank juga akan menurun diakibatkan oleh pembiayaan yang bermasalah, dan akan mengurangi kesehatan bank itu sendiri, maka yang merasakan kerugian adalah nasabah yang menyimpan di bank tersebut jika bank kurang sehat. Maka kegiatan usaha bank syariah memerlukan adanya penerapan

manajemen risiko dalam mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang sesuai.

Ketika bank memutuskan untuk memberikan pembiayaan kepada nasabah maka kemungkinan timbulnya Risiko pembiayaan akan terjadi, dimana risiko tersebut adanya kemacetan pembayaran angsuran atau tidak terbayarnya kewajiban oleh nasabah. Bank harus memperhatikan tentang penerapan pengendalian internal dan manajemen risikonya yang akan di laksanakan bank BNI Syariah ketika akan memberikan pembiayaan ke nasabah.

Permasalahan yang cukup penting untuk diperhatikan memang pada bagaimana Bank BNI Syariah mnegevaluasi dengan baik dalam penerapan sistem pengendalian internal dan manajemen risiko, Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung.

Penerapan prinsip kehati-hatian penting untuk diterapkan dalam pembiayaan yang akan diberikan pada calon nasabah KPR di Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung. Sehingga tidak sembarang memberikan pembiayaan kepada nasabah yang dapat merugikan pihak bank. Untuk melihat kesanggupan calon nasabah agar pembiayaan dapat dikembalikan sesuai perjanjian akad, harus menganalisis kesanggupan calon nasabah membayar pembiayaan yang diberikan Bank BNI Syariah. Untuk mencegah risiko yang dapat terjadi dikemudian hari, menerapkan sikap kehati-hatian adalah prinsip yang harus diterapkan dalam setiap pembiayaan.



Pada analisis pembiayaan menerapkan prinsip 5C yaitu *character*, *capacity*, *capital*, *collateral*, dan *condition of economic*, bertujuan untuk melakukan penilaian kemampuan nasabah untuk dapat membayar kembali pinjamannya dan menyelesaikan pembiayaan.<sup>3</sup>

Semua prinsip dalam pemberian pembiayaan tidak lepas dari adanya suatu sistem pengendalian internal dan manajemen risiko yang diterapkan oleh lembaga tersebut dalam menilai sejauh mana nasabah tersebut dapat diberikan pembiayaan kepemilikan rumah. Serta dari sistem pengendalian internal dan manajemen risiko yang diterapkan tersebut dapat menciptakan suatu kinerja yang baik pula.

Kecukupan dan metodologi pengelolaan risiko merupakan aspek penting dalam menerapkan manajemen risiko pembiayaan agar kegiatan usaha bank tetap dapat terkendali (*manageable*).<sup>4</sup>

Bank akan mengalami kesulitan untuk menjalankan perbankan jika tidak memiliki organisasi dan suatu sistem dan prosedur yang memadai sangat bergantung pada penerapan sistem pengendalian internalnya, penilaian sistem pengendalian internal dapat dilihat dari struktur organisasi, kesesuaian prosedur otorisasi dan pencatatan, cara kerja yang wajar atau praktik yang sehat, dan karyawan yang kompeten yang sesuai dengan tanggungjawabnya.

Dengan melihat kondisi inilah yang menjadi daya tarik bagi peneliti, khususnya untuk mempelajari dan memahami penerapan sistem

---

<sup>3</sup>Yi Chih Yang, *Faktor Penentu Kebijakan Pemberian Pembiayaan Sektor Perbankan untuk Industri di Taiwan*, Vol. 1, 02 Maret 2016, hlm. 61.

<sup>4</sup>Veithzal Rivai, *Bank and Financial Institution*, (Jakarta: PT. Raja Grando Persada, 2007), hlm. 792.

pengendalian internal dan manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan Rumah, dan melihat pada perspektif ekonomi islamnya dikarenakan sesuai dengan jurusan penulis yaitu ekonomi islam, oleh karena itu penulis mengambil judul penulisan penelitian ini: “Analisis Penerapan Sistem Pengendalian Internal Dan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi pada Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung).”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah

1. Bagaimana penerapan pengendalian internal pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung?
2. Bagaimana penerapan manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung?
3. Bagaimana penerapan akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah dalam perspektif ekonomi islam di Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk :

1. Untuk mengetahui penerapan pengendalian internal pada pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung.
2. Untuk mengetahui penerapan manajemen risiko pada pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung.
3. Untuk mengetahui penerapan akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah dalam perspektif ekonomi islam di Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Secara Teoritis

Secara teoritis, penelitian diharapkan dapat memberikan tambahan referensi terhadap ilmu perbankan syariah juga sebagai pengembangan ilmu pengetahuan muamalah tentang penerapan pengendalian internal dan penerapan manajemen risiko pada KPR Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah.

2. Manfaat Secara Praktis

- a. Peneliti dan Akademisi

Secara praktis wawasan dan pengetahuan penulis tentang perbankan syariah dapat bertambah, referensi bagi mahasiswa



dapat bertambah sebagai penunjang untuk melanjutkan penelitian berikutnya.

b. Bank Syariah

Penulis mengharapkan penelitian ini dapat berguna untuk meningkatkan wawasan dan ilmu para karyawan dalam mengelola kinerja dan manfaat ilmiah. Penelitian ini juga dimaksudkan sebagai sumber informasi bagi BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung dalam pengendalian internal dan manajemen risiko pada KPR Griya iB Hasanah bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung.

## E. Tinjauan Pustaka

Sebelum membuat penelitian ini, Penelitian-penelitian terdahulu penulis bandingkan sebagai pendukung materi pada penelitian ini. Beberapa penelitian dengan tema pengendalian internal dan manajemen risiko bank syariah dan pembiayaan KPR di bank syariah, sebagai berikut:

1. Sumar'in dalam jurnalnya Strategi Manajemen Risiko pada Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus BTN Syariah Yogyakarta pada Produk KPR Periode 2009). Dalam tesis tersebut dipaparkan bagaimana penerapan manajemen risiko yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah dimana ditemukan adanya empat risiko potensial yang harus dikelola yaitu risiko pembiayaan, risiko pasar, risiko operasional dan risiko hukum. Akan tetapi dalam penelitiannya penulis terfokus pada potensi manajemen risiko berdasarkan hasil wawancara dan tidak

melakukan pembahasan mendalam tentang bagaimana tahapan yang dilakukan pada proses analisa pembiayaan terhadap nasabah.<sup>5</sup>

2. Jurnal *computech* dan bisnis. Volume 1-No. 2 Tahun 2007. *Penerapan Manajemen Risiko Untuk Bank*. Penulis : Riffa Haviani Laluma. Jurnal ini membahas mengenai kegunaan Penerapan Manajemen Risiko untuk perbankan. Perbedaan dengan penulis teliti adalah peneliti mengangkat penelitian pada Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan KPR Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung.<sup>6</sup>
3. Jurnal *Emba*. Penulis : Rifangga C.T Tengor, Sri Murni, Silcyljeova Moniharapon. Volume 3-No 4, Desember 2015. *Penerapan Manajemen Risiko Untuk Meminimalisir Risiko Kredit Macet pada PT Bank Sulutgo*. Jurnal ini membahas mengenai untuk mengetahui penerapan manajemen risiko, lebih berfokus pada manajemen yang mengakibatkan kredit macet. Sedangkan pada penelitian yang dilakukan penulis yaitu penulis meneliti Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan KPR Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup>Sumar'in Asmawi, *Strategi Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah*, Asy-Syar'iyah, Vol. 1 No.1, Juni 2016.

<sup>6</sup> Riffa Haviani Laluma, *Penerapan Manajemen Risiko Untuk Bank*, Jurnal *computech* dan bisnis. Volume 1-No. 2 Tahun 2007.

<sup>7</sup> Rifangga C.T Tengor, *Penerapan Manajemen Risiko Untuk Meminimalisir Risiko Kredit Macet pada PT Bank Sulutgo*, Jurnal *Emba* Volume 3-No 4, Desember 2015.

4. Jurnal Volume 1-No.3 September 2013, Riska S. Papalangi. *Penerapan Spi Dalam Menunjang Efektivitas Pemberian Kredit UKM*. Penelitian ini melihat penerapan pengendalian internal pada Kredit UKM, perbedaannya dengan yang penulis teliti yaitu penulis membahas penerapan pengendalian internal pada KPR.<sup>8</sup>

#### **F. Jenis Penelitian yang Ditempuh**

Penelitian ini elakukan kegiatan di lapangan untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan, maka penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*).<sup>9</sup> Dalam mengumpulkan data peneliti mencari memperoleh data-data dari lapangan. Selanjutnya penelitian ini dianalisa, proses penelitian mengolah data di dilapangan terkait dengan penerapan pengendalian internal dan manajemen risiko yang diterapkan Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung pada pembiayaan kepemilikan rumah dalam perspektif ekonomi.

Proses penelitian ini kualitatif, 3 hal yang harus diperhatikan pada penelitian kualitatif adalah kedudukan teori, desain penelitian kualitatif dan metodologi penelitian. Bogdan dan Taylor menyatakan bahwa metodologi kualitatif adalah suatu data deskriptif yang terdiri dari kata tertulis pada orang yang perilakunya diamati.<sup>10</sup>

Penelitian ini menggambarkan uraian pada suatu kondisi objek yang sedang diteliti kejelasannya, oleh karena itu penelitian ini bersifat deskriptif

---

<sup>8</sup> Riska S. Papalangi, *Penerapan Spi Dalam Menunjang Efektivitas Pemberian Kredit UKM*, Volume 1-No.3 September 2013.

<sup>9</sup> Sugiono, *Metodologi Penelitian Kuantitaif dan Kualitatif*, (Bandung: PT.Grafindo, 2013), hlm, 19.

<sup>10</sup>Lexy J. M, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT.Remaja Rosdakarya 2000), Cet. Ke 11, hlm 3.

analisis. Penelitian deskriptif tidak menggunakan hipotesis jadi dalam proses penelitian tanpa merumuskan hipotesis.<sup>11</sup>

Penelitian menggunakan deskriptif analisis yang peneliti maksudkan adalah penelitian yang menggambarkan bagaimana penerapan pengendalian internal dan manajemen risiko yang dilakukan Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung pada pembiayaan kepemilikan rumah dalam perspektif ekonomi.

## **G. Jenis dan Sumber Data**

### **1. Data Primer**

Pada penelitian ini menggunakan jenis data primer, data primer merupakan data yang secara langsung di dapat dari sumber utama, Bank BNI Syariah Tanjung KC Karang Bandar Lampung merupakan sumber pertama, data yang dimaksud berupa informasi terkait sistem pengendalian internal dan manajemen risiko pada divisi KPR. Data ini diperoleh dari data yang diberi langsung pihak Bank BNI Syariah dan teknik wawancara, yaitu berupa daftar hasil wawancara selanjutnya peneliti mengolah data tersebut sebagai bahan informasi pada penulisan tesis ini.

### **2. Data Sekunder**

Data sekunder diperoleh dari *literatur-literature* yang terkait dengan data yang diperlukan penulis, data tersebut berupa buku, jurnal, artikel, majalah, dokumen terkait laporan keuangan yang disebut *Annual Report* Bank BNI Syariah dan sebagainya.

---

<sup>11</sup> Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: PT Rinneka Cipta, 1993), hlm. 208.



## H. Metode Pengumpulan Data

### 1. Metode Wawancara

Salah satu metode pengumpulan data adalah wawancara dimana sistematisnya dengan metode tanya jawab terkait masalah, tujuan, dan hipotesis.<sup>12</sup> Wawancara digunakan merupakan metode utama untuk memperoleh data pada lokasi penelitian, sehingga bentuk yang digunakan adalah bebas terpimpin yaitu penulis terlebih dahulu mempersiapkan kerangka pertanyaan, setelah itu para responden dipersilahkan menjawab, penulis mewawacarai pada divisi KPR di Bank BNI Syariah Tanjung Karang bandar Lampung.

### 2. Observasi

Apabila penelitian berkenaan dengan perilaku manusia, proses kerja, gejala-gejala alam dan bila responden yang diamati tidak terlalu besar maka menggunakan tehnik penelitian pengumpulan data dengan observasi.<sup>13</sup>

Dalam hal ini penulis melakukan observasi langsung dengan datang ke Bank BNI yariah Tanjung Karang Bandar Lampung pada Divisi KPR Griya iB Hasanah.

---

<sup>12</sup>Cholid Narbuko, Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2012), hlm. 83.

<sup>13</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian pendidikan*, (Bandung: Alfabeta, 2017), hlm. 203.

### 3. Metode Dokumentasi

Metode ini dengan cara pengumpulan data tentang pencatatan, transkrip, buku, majalah, notulen, surat kabar dll.<sup>14</sup> Dokumentasi ini dimaksudkan untuk memperoleh bukti tertulis yang berkaitan dengan proses pembiayaan KPR pada Bank BNI Syariah Tanjung Karang.

#### I. Teknik Pengolahan Data

Pada teknik pengolahan data ini maka yang harus dilakukan setelah data yang didapatkan terkumpul, yaitu pengolahan data dengan mengidentifikasi mana data primer dan data sekunder berdasarkan kebutuhan data.

#### J. Metode Analisis Data

Analisis data peneliti menggunakan analisis kualitatif, dengan pendekatan induktif. Analisa cara fikir dari fakta-fakta khusus, peristiwa yang khusus dan kongkrit setelahnya ditarik generalisasi yang bersifat umum itulah analisis yang bersifat kualitatif dengan metode berfikir induktif.<sup>15</sup>

Hal yang dilakukan penulis mula-mula menggunakan literatur buku tentang pengendalian internal dan manajemen risiko untuk meneliti tentang penerapan pengendalian internal dan manajemen risiko dalam pembiayaan KPR dan setelah itu disesuaikan kenyataan pada lapangan, selanjutnya ditarik kesimpulan yang masih bersifat umum. Dalam hal ini mengadakan penelitian harus menggeneralisasikan hal-hal penyeledikan seluas-luasnya,

<sup>14</sup> Sugiono, *Opp.Cit*, Bandung, 2013, hlm. 215.

<sup>15</sup> Marzuki, *Metodelogi Riset*, (Ekonisia: Yogyakarta, 2005), hlm. 156.

tetapi disamping itu harus membatasi sehingga kesimpulan yang diperoleh benar-benar berlaku dan dapat digunakan.

#### **K. Definisi Operasional**

Penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder dari tempat penelitian yaitu Divisi KPR Griya iB Hasanah BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung, untuk dianalisa penerapan sistem pengendalian internal dan manajemen risiko yang ada di Divisi KPR Griya iB Hasanah BNI Syariah Tanjung Karang, sehingga dapat ditarik kesimpulan dan kesesuaiannya dengan perspektif ekonomi islam. Berikut disajikan Tabel definisi operasional variabel dalam penelitian ini.

Definisi operasional yang peneliti gunakan dimana pada variabel sistem pengendalian internal yang memiliki pengertian semua rencana organisasional, metode, dan pengukuran yang dipilih oleh suatu kegiatan usaha untuk mengamankan harta kekayaannya, mengecek keakuratan dan keandalan data akuntansi suatu usaha tersebut, juga meningkatkan efisiensi operasional dan mendukung terpatuhinya kebijakan manajeral yang telah ditetapkan. Dimana pada sistem pengendalian internal ini indikator yang digunakan adalah manajemen tugas yang baik, prosedur otorisasi yang wajar dan pencatatan yang baik, cara kerja yang baik, pegawai yang kompeten.

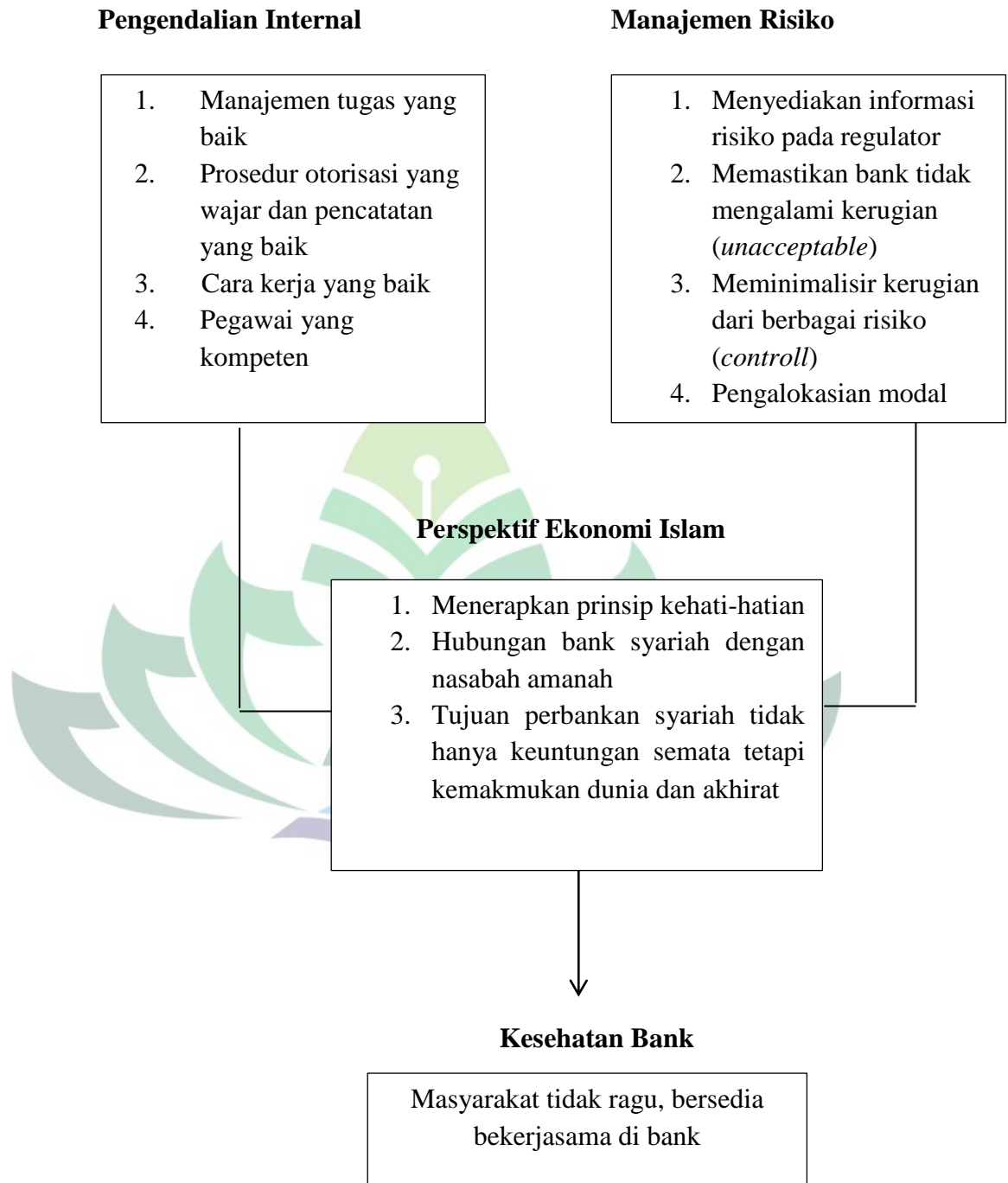
Pada manajemen risiko yang memiliki pengertian untuk mengidentifikasi, melakukan pengukuran, memantau dan sebagai pengendali risiko jalannya suatu usaha bank agar tingkat risikonya menjadi wajar, terarah, terintegrasikan dan berkesinambungan. Indikator yang

digunakan yaitu penyediaan informasi tentang risiko pada pihak regulator. Definisi operasional ini dihadirkan agar tidak menimbulkan terjadinya penafsiran yang tidak diinginkan. Sebagai salah satu batasan masalah yang akan dikaitkan pula pada penelitian ini.



L.

Gambar 2.1 Kerangka Pikir





## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Teori Pengendalian Internal

##### 1. Pengertian Pengendalian Internal

Suatu mekanisme yang penerapannya digunakan untuk melindungi atau meminimalisir dampak risiko pada suatu perusahaan adalah pengertian dari pengendalian.<sup>16</sup>

Seluruh rencana organisasional, pengukuran dan metode terpilih yang digunakan kegiatan usaha dalam tujuan pengamanan harta kekayaan, pengecekan akurat dan keandalan data akuntansinya, peningkatan efisien kegiatan operasional, dan pematuhan kebijakan yang ditetapkan.<sup>17</sup>

Beberapa pengertian dari sistem pengendalian internal, ialah dalam arti sempit dan pengertian dalam arti luas. Dalam arti sempit, pengendalian internal disebut juga dengan *internal check* dimana terdapat prosedur secara mekanis yang berguna untuk memeriksa ketelitian data administrasi, contohnya untuk pencocokan pada penjumlahan mendatar dengan penjumlahan melurus.

Sedangkan pada arti luas, sistem pengendalian internal dinyatakan suatu sistem yang bersifat sosial terdiri dari makna terkhusus yang terdapat pada suatu perusahaan. Yang termasuk sistem tersebut adalah kebijakan prosedur, teknik, alat kebijakan, teknik,

---

<sup>16</sup>Raymond Mc Leod Jr, George P.Schell, *Sistem Informasi Manajemen*, (Jakarta: Salemba Empat, 2008), hlm.279.

<sup>17</sup>Anastasia Diana, Lilis Setiawati, *Sistem Informasi Akuntansi*, (Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2011), hlm.82 .

alat fisik dan dokumen orang yang berinteraksi satu sama lain diarahkan dengan tujuan:

- a. Perlindungan Harta
- b. Penjaminan terjadinya ketidaklayakan hutang
- c. Terjaminnya ketelitian juga terpercayanya sistem akuntansi.
- d. Operasi yang efisien.
- e. Terjaminnya penataan kebijakan dari perusahaan.

Pengertian dalam arti luas dari sistem pengendalian internal dibagi menjadi dua yaitu, pengendalian akuntansi dan pengendalian administrasi.<sup>18</sup>

Adanya organisasi dan metode juga ketentuan yang dikoordinasikan di dalam perusahaan dalam rangka pengamanan kekayaan, juga dapat melaksanakan pemeliharaan kecermatan hingga sejauh mana terpercayanya data pada akuntansi merupakan bagian dari pengendalian internal. Bertujuan dalam peningkatan efisien dalam suatu usaha serta mendorong terpatuhinya kebijakan yang telah ditetapkan oleh pimpinan. Sehingga terkait hal tersebut pengendalian internal itu terdiri dari pengendalian internal dan pengendalian administrasi.

Sedangkan rencana dari organisasi dan prosedur Pengendalian administrasi meliputi rencana organisasi serta prosedur-prosedur dan catatan-catatan yang berhubungan dengan proses pembuatan keputusan yang mengarah kepada tindakan manajemen untuk

---

<sup>18</sup>Bambang Hartadi, *Sistem Pengendalian Intern*, (Yogyakarta: BFEE, 1990), hlm.2.

menyetujui atau memberi wewenang. Manajemen berfungsi dalam memberi wewenang yang berhubungan pada pencapaian tujuan organisasi yang harus dipertanggungjawabkan, adalah awal mula dari terciptanya pengendalian akuntansi.

Dari pengertian-pengertian diatas menyatakan pengendalian erat hubungannya pada proses keputusan yang akan diambil dan mengacu pada otorisasi transaksi. Terdiri dari kontrol kegiatan (*operating control*) terdapat jumlah pelanggan berdasarkan daftarnya yang diidentifikasi menurut bagian yang ada hubungannya dengan prestasi penjualan, dan juga memelihara standar dari kualitas produksinya dan lain sebagainya. Pengaruh tidak langsung mempengaruhi catatan keuangan pada pengendalian ini. Mengatakan pula bahwasanya pada pengendalian administrasi dan akuntansi terjadinya “tidak *mutually exclusive*” titik permulaan dari pengendalian akuntansi adalah otorisasi transaksi.

Pencapaian dari tujuan operasional mengutamakan adanya tujuan dari pengendalian administrasi, salah satunya adanya hubungan masyarakat, efisiensi operasi, efektifitas dalam pengoperasian juga efektifitas dari manajemen. Arah pengendalian internal pada dicapainya tujuan dari administrasi berpengaruh langsung yang minim pada ketelitian dan dipercayanya laporan keuangan. Dalam pandangan akuntan atau auditor kurang mempunyai relevansi. Dalam penugasan bukan audit (*Advice Management*) pengendalian ini mempunyai sentral atau arah pemeriksaan.

Contoh dalam pengendalian administrasi adalah Wakil direktur keuangan PT.XYZ mengadakan perjanjian hutang jangka panjang dengan suatu bank. Termasuk dalam persetujuan pinjaman adalah suatu larangan untuk pengeluaran modal selama periode pinjaman. Tidak seorang pun diberi tanggung jawab atas jaminan bahwa pembatasan diatas dalam persetujuan hutang tidak dilanggar. Konsekuensinya pada akhir tahun, akuntan publik memberi tahu bahwa perusahaan telah mengadakan pengeluaran modal melanggar batasan diatas dan dipandang suatu kegagalan. Dan pada tanggal jatuh tempo harus segera dibayar. Penjelasan yang berhubungan dengan laporan keuangan tahunan perusahaan menyebabkan harga saham perusahaan PT.XYZ turun. Kegagalan ini karena adanya kelalaian masalah kontrol administrasi.<sup>19</sup>

Terdapat pengamanan terhadap kekayaan perusahaan mengharuskan perlunya penggunaan catatan akuntansi merupakan bagian dari pengendalian akuntansi. Biasanya terdiri dari persetujuan, pencatatan, dan pemisahan antara fungsi operasional penyimpanan juga pengawasan fisik terhadap kekayaan.

Pengendalian administrasi terdiri dari adanya meningkatkan efisiensi guna usaha dan bertujuan untuk dipatuhinya kebijakan dari pimpinan yang telah ada penetapannya. Umumnya hubungannya tidak langsung pada catatan akuntansi, diantaranya: studi waktu dan gerak,

---

<sup>19</sup> Bambang Hartadi, *Op Cit*, hlm. 4

penganalisisan statistiknya, adanya pemrograman untuk pelatihan karyawan dan untuk pengendalian terhadap mutu.<sup>20</sup>

Dari penjelasan di atas memaparkan dimana pengendalian internal sangat penting diterapkan pada suatu perusahaan, penerapannya di perbankan juga sangat berpengaruh. Dimana pengertian pengendalian internal itu sendiri mencakup mekanisme untuk meminimalisir dampak dari risiko yang dapat terjadi pada suatu perusahaan. Terdiri dari rencana organisasional, metode dan pengukuran untuk mengamankan harta dimana tujuannya agar menentukan kebijakan yang sesuai.

Manajemen internal ini sendiri memiliki dua arti ada yang dalam artian luas dan dalam artian sempit. Dalam arti sempit memandang pengendalian internal sebagai pengecekan internal atau lebih mengarah pada data administrasi dalam suatu perusahaan atau perbankan. Sedangkan pada artian luas dipandang bawasanya pengendalian internal itu sendiri dikatakan sistem sosial yang memiliki makna khusus untuk melindungi harta perusahaan, menghindari dari hutang yang tidak layak diambil, penyeleksian ketelitian data dan memastikan operasi perusahaan atau perbankan tersebut berjalan dengan efisien dan efektif sehingga kebijakan yang terdapat pada perusahaan bisa dijalankan dengan mutu yang lebih baik lagi.

---

<sup>20</sup> Amin widjaja Tunggal, *Struktur Pengendalian Internal*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1995), hlm.1.



Melihat kesesuaian dengan kajian teori yang sudah dipaparkan dapat disimpulkan bahwa pengendalian internal memiliki pengertian yang cakupannya bukan hanya pada akuntansinya saja tetapi lebih memiliki pengertian yang lebih meluas dimana adanya cakupan pada aspek manajerial yang hubungannya dengan pengelolaan pada suatu perusahaan. Sistem yang berfungsi sebagai alat agar manajemen dapat mencapai tujuan yang telah ditetapkan merupakan bagian dari pengendalian internal.

## 2. Tujuan Pengendalian Internal

Pengendalian internal memiliki tujuan sebagai berikut:

- a. Pencatatan, pengolahan data dan penyajian informasi yang dapat dipercaya.
- b. Mengamankan aktiva perusahaan
- c. Meningkatkan efektivitas dan efisiensi operasional
- d. Mendorong pelaksanaan kebijaksanaan dan peraturan (hukum) yang ada.<sup>21</sup>

Dari uraian diatas menyatakan tujuan pengendalian internal adalah terciptanya laporan keuangan yang terpercaya, menghasilkan efisiensi dan keefektifan operasionalnya pada penerapannya untuk peraturan juga hukum yang diberlakukan juga harus konsisten untuk menjaga harta kekayaan perusahaan, dalam pencegahan duplikasi usaha lebih dibutuhkannya efisiensi dalam setiap kegiatan pada bisnis perusahaan juga sebagai pencegah penggunaan perusahaan yang tidak

---

<sup>21</sup>Sanyoto Gondodiyoto, *Pengelolaan Fungsi Audit Sistem Informasi*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2009), hlm.146.

efisien juga efektif. Hal tersebut dapat mendukung kepatuhan kebijakan yang ditetapkan pihak manajemen.

### **3. Prinsip pada Pengendalian Internal**

Guna mendapatkan suatu pengendalian internal yang semakin baik, berikut pemerhatian pada prinsip yang harus ada pada pengendalian yang diterapkan oleh perusahaan, adalah sebagai berikut:

#### **a. Menetapkan Prosedur Pencegah**

Prosedur pengendalian internal dibutuhkan untuk mencegah. Dengan kata lain, mereka harusnya ditetapkan agar meminimalisasi atau mencegah penipuan. Ini lebih efektif dibandingkan menderita kerugian dari penipuan atau kecurangan dan memiliki suatu sistem yang mendeteksi tertuduh setelah peristiwa.

#### **b. Manajemen Pengendalian Kas**

Penolakan akses pada sistem kontrol pada kas terhadap catatan akuntansi pada pemegang kas, sebagai pencegah dalam menyalahgunakan penerimaan dan pembayaran kas, jadi dapat menurunkan kemungkinan masukan yang tidak pasti ketepatannya. Sistem tersebut digunakan sebagai pemisahan fungsi penerimaan serta pembayaran. Sehingga dapat terhindarnya jika ada dua pegawai yang berniat berkonspirasi

melakukan penipuan, akan menguntungkan perusahaan dimana kemungkinan penyalahgunaan kas akan berkurang.<sup>22</sup>

**c. Penetapan Tanggung Jawab**

Karakteristik yang paling penting dalam penerapan pengendalian internal dimana adanya penetapan tanggung jawab pada masing-masing karyawannya yang lebih jelas. Dimaksudkan agar masing-masing pegawai pekerjaannya sesuai tugas yang telah diberi tanggungjawab pada tiap karyawan tersebut. Pengendalian atas pekerjaan yang terfokus akan jadi lebih efektif.<sup>23</sup>

**d. Penerimaan Pertanggungjawaban**

Unsur paling penting dalam keberhasilan suatu sistem akuntansi pertanggung jawaban adalah penerimaan dari para manajer pusat pertanggungjawaban terhadap pertanggungjawaban yang disusun sebagai suatu yang sesuai dan kemauan mereka untuk memegang tanggungjawab.

**e. Keterbatasan akses terhadap aktiva**

Sejumlah karyawan yang memiliki akses terhadap aktiva seperti kas dan persediaan seharusnya dibatasi. Semakin besar jumlah karyawan dengan akses, semakin tinggi potensial kerugian dan pencurian atau kecurangan.

---

<sup>22</sup> Arfan Ikhsan, Teddy Prianthara, *Akuntansi untuk Manajer*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009), hlm.116.

<sup>23</sup> Hery, *Pengantar Akuntansi*, (Jakarta: PT.Grasindo, 2015), hlm.162.

#### **f. Pengendalian Pembelian**

Untuk memahami keperluan pengendalian pembelian, asumsikan bahwa dalam suatu operasi rumah makan, setiap karyawan memiliki otoritas untuk membeli makanan untuk dijual kembali dan dimana tidak ada prosedur pengendalian atau form-form yang digunakan.

Dalam situasi dimana akan benar-benar membingungkan mengenai apa yang telah dipesan dan diterima. Sebagai tambahan, akan ada duplikasi, kesalahan-kesalahan, kiriman singkat, pembayaran untuk item-item yang tidak diterima, dan karir tetap untuk karyawan yang tidak jujur atau melakukan pencurian dan kecurangan. Dalam rangka mengendalikan pembelian, diperlukan untuk membagi tanggungjawab antar beberapa individu atau departemen. Koordinasi atas berbagai tugas pembelian yang dicapai menggunakan lima dokumen dasar, yaitu:

- 1) Permintaan pembelian
- 2) Perintah pembelian
- 3) Formulir
- 4) Laporan penerimaan
- 5) Bentuk persetujuan formulir atau stampel<sup>24</sup>

Pada uraian diatas bahwasanya prinsip-prinsip pengendalian internal yang harus diterapkan itu meliputi adanya penetapan prosedur

---

<sup>24</sup> Arfan Ikhsan, Teddy Prianthara, *Op.Cit*, hlm. 118

pencegahan dimana ditetapkan kebijakan untuk meminimalisir penipuan agar lebih memungkinkan dibandingkan jika sudah terjadi kerugian. Diterapkannya manajemen pengendalian kas guna mencegah penyalahgunaan dimana salah satunya dengan menerapkan pemisahan tanggung jawab sehingga penyalahgunaan kas dapat dikurangi, didukung dengan adanya penetapan tanggung jawab yang lebih jelas dan terarah.

Selanjutnya pada penerimaan tanggung jawab yang harus dipegang para manajer harus dilakukan dengan kemauan mereka dengan sendiri tanpa dipaksakan namun harus tetap sesuai dengan prinsip, adanya pembatasan pada karyawan yang bisa berkaitan dengan aktiva, dikarenakan jika banyak karyawan yang bisa mengakses maka akan menimbulkan semakin meningkatnya risiko kerugian. Adanya pengendalian pembelian juga berperan dalam prinsip pengendalian internal ini, dimana diperlukan tanggungjawab antara karyawan untuk saling menjaga.

#### **4. Menyusun Pengendalian Internal**

Penyusunan pengendalian internal yang baik mencakup setidaknya ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Suatu struktur organisasi yang di dalamnya terdapat pemisahan tanggung jawab fungsional yang sesuai.
- b. Suatu sistem yang mencakup prosedur otorisasi dan pencatatan yang sesuai agar memungkinkan pengendalian yang wajar atas harta, utang, pendapatan, dan biaya.



- c. Cara kerja yang wajar yang harus digunakan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi masing-masing bagian organisatoris.
- d. Kepegawaian dengan mutu yang sepadan dengan tanggungjawabnya.<sup>25</sup>

Dalam menyusun pengendalian internal yang bisa dikategorikan baik maka harus adanya struktur organisasi diisetiap perusahaan atau perbankan, sehingga jelas adanya pemisahan tanggungjawab, prosedur pencatatan harus diterapkan dalam perbankan agar jelas data-data terkait dan data yang akan di arsipkan.

Pada praktik yang sehat juga harus diterapkan sebagai pengendalian intenal yang akan dilakukan oleh perusahaan agar risiko kerugian yang akan terjadi menjadi tertahan. Kualitas karyawan juga harus dijaga dan ditingkatkan, sebagaimana acuan yaitu pegawai adalah yang paling utama harus baik tanggungjawabany pada tugas masing-masing.

## 5. Prinsip 5C

Prinsip 5C yang sering disebut dengan *prudential pirnciple*, Istilah “*prudent*” itu sendiri secara harfiah dalam bahasa Indonesia berarti “bijaksana”. Namun, dalam dunia perbankan istilah itu digunakan untuk “asas kehati-hatian”. Oleh karena itu, di Indonesia muncul istilah “pengawasan bank berdasarkan asas kehati-hatian” atau “manajemen bank berdasarkan asas kehati-hatian”. Selanjutnya, istilah

---

<sup>25</sup> Amin Widjaja Tunggal, *struktur Pengendalian Intern*,(Jakarta: PT.Rineka Cipta, 1995), hlm.7.

“prudent” atau asas kehati-hatian tersebut digunakan secara meluas dan dalam konteks yang berbeda-beda.<sup>26</sup>

**a. *Character***

*Character* (Karakter), yaitu tabiat serta kemauan si pemohon untuk memenuhi kewajiban-kewajiban yang telah dijanjikan.<sup>27</sup>

*Character* adalah keadaan watak atau sifat dari *customer*, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana iktikad atau kemauan *customer* untuk memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.<sup>28</sup>

**b. *Capacity***

Untuk melihat kemampuan nasabah dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah. Begitu juga dengan kemampuannya dalam menjalankan usanya termasuk kekuatan yang dimiliki. Pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.<sup>29</sup>

---

<sup>26</sup>Permadi Gandapradja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2004), hlm.21.

<sup>27</sup>O.P.Simorangkir, *Pengantar Lembaga Keuangan Bank & Nonbank*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2004), hlm.105.

<sup>28</sup>Veithzal Rivai, Adria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008), hlm. 348.

<sup>29</sup>Thamrin Abdullah, Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada, 2013), hlm.173.

Seorang analis harus mampu menganalisa kemampuan debitur untuk membayar kembali hutangnya. Bagi debitur perorangan analis harus mendapat informasi yang benar penghasilan atau pendapatan debitur. Apa pekerjaan, usaha debitur yang mengindikasikan debitur memperoleh pendapatan sehingga memberi keyakinan adanya kemampuan debitur. Bagi debitur badan usaha seorang analis harus meyakini pendapatan yang diperoleh dari usaha-usaha debitur yang menunjukkan adanya kemampuan dari debitur.<sup>30</sup>

**c. *Capital***

Kredit tidak akan diberikan pada perusahaan, kecuali modal telah disediakan oleh pemilik untuk mendukung pinjaman.<sup>31</sup> Penyelidikan terhadap *capital* atau permodalan si peminta kredit tidak hanya dilihat dari besar kecilnya modal tersebut, tetapi bagaimana distribusi modal itu ditempatkan oleh pengusaha.

Cukupkah modal yang tersedia sehingga segala sumber-sumber bergerak secara efektif. Baikkah pengaturan modal itu sehingga perusahaan berjalan lancar dan maju? Berapa besar modal kerjanya? Ke semuanya ini dapat terlihat dari posisi *Balance Sheet* (Neraca Perusahaan).

Dalam *Accounting* diketahui bahwa modal kerja diperoleh dari selisih antara *Current Assets* adalah aktiva-aktiva yang

---

<sup>30</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2014), hlm. 93.

<sup>31</sup> Herman Darmawi, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT.Bumi Aksara, 2012), hlm. 112.

setiap saat dapat tersedia untuk memenuhi segala kewajiban jangka pendek. Yang tergolong dalam *Current Assets* adalah:

- 1) Uang di Kas
- 2) Uang di Bank (berupa giro)
- 3) Piutang-piutang perusahaan yang segera dapat ditagih
- 4) Surat-surat berharga (seperti deposito, sertifikat-sertifikat bank, wesel dan sebagainya)
- 5) Persediaan barang (bahan baku atau barang jadi/barang dagangan)<sup>32</sup>

#### d. *Collateral*

Pada hakikatnya bentuk *Collateral* tidak hanya berbentuk kebendaan. Bisa juga *Collateral* yang tidak berwujud, seperti jaminan pribadi (*borgtocht*), *Letter of Guarantee*, *Letter of Comfort*, rekomendasi dan avalis. Penilaian terhadap *Collateral* ini dapat ditinjau dari dua segi, yaitu:

- 1) Segi ekonomis, yaitu nilai ekonomis dari barang-barang yang akan diagunkan.
- 2) Segi Yuridis, yaitu apakah agunan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai agunan.
- 3) Risiko pemberian pembiayaan dapat dikurangi sebagian atau seluruhnya dengan meminta *Collateral* yang baik kepada *customer*.<sup>33</sup> Penilaian jaminan dilakukan untuk melihat sejauh mana tingkat kemudahan diperjualbelikan

<sup>32</sup> Muchdarsyah Sinungan, *Manajemen Dana Bank*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1992), hlm.243.

<sup>33</sup> Veithzal Rivai, Adria Permata Veithzal, *Op.Cit*, hlm. 352.

objek jaminan (*marekteble*), semakin mudah asset tersebut diperjualbelikan, tingkat risiko bank semakin berkurang. Dan besarnya nilai jaminan mengcover seluruh jaminan. Jaminan hanya berfungsi dan bersifat sebagai solusi terakhir (*second wayout*) apabila debitur bermasalah tidak dapat mengembalikan kewajiban pinjaman.<sup>34</sup>

*e. Condition of Economy*

Penilaian prospek usaha calon nasabah penerima fasilitas, Bank syariah terutama harus melakukan analisis mengenai keadaan pasar, baik di dalam maupun luar negeri, baik untuk masa yang telah lalu maupun yang akan datang sehingga dapat diketahui prospek pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon nasabah yang akan dibiayai dengan fasilitas pembiayaan.<sup>35</sup>

## 6. Keterbatasan Pengendalian Internal

Setiap sistem memiliki keterbatasan (*Limitation*) dalam hal efektivitasnya. Keterbatasan ini meliputi:

- a. Memungkinkan terjadinya kesalahan, dimana tidak ada sistem yang pasti sempurna.
- b. Pembelokan, karyawan bisa membelokkan penerapan melalui kolusi atau bahkan korupsi.
- c. Pengesampingan pihak manajemen,
- d. Kondisi yang dapat berubah, yang tadinya efektif menjadi tidak.

<sup>34</sup> Maryanto Supriyono, *Buku Pintar Perbankan*, (Yogyakarta: CV Andi, 2011), hlm. 161.

<sup>35</sup> Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Grafika, 2012), hlm. 149.



## B. Teori Manajemen Risiko

### 1. Pengertian Manajemen Risiko

Situasi eksternal dan internal perbankan mengalami perkembangan pesat yang diikuti dengan semakin kompleksnya resiko kegiatan usaha perbankan sehingga diperlukan penerapan manajemen resiko yang matang. Penerapan manajemen resiko akan memberikan manfaat baik kepada perbankan maupun otoritas pengawasan perbankan.<sup>36</sup>

Risiko perbankan dapat mengancam kelangsungan hidup bank, maka dari itu, bank wajib menerapkan manajemen risiko perbankan secara efektif. Manajemen risiko perbankan diartikan dalam Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No. 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum adalah “Serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengelola risiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha bank”. Manajemen risiko perbankan merupakan metode yang digunakan perusahaan untuk mengendalikan risiko sehingga dapat meminimalisir kerugian.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup>Muhammad Iqbal Fasa, *Manajemen Resiko Perbankan Syariah Di Indonesia*, Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam Volume I, Nomor 2, Desember 2016.

<sup>37</sup>Merry Natalia Nawatri, *Efektifitas Proses Manajemen Risiko Perbankan Dalam Mengendalikan Risiko Kredit*, Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)/Vol. 25 No. 1 Agustus 2015.

Manajemen risiko adalah bentuk dari diketahuinya penganalisisan dan pengendalian daripada risiko tiap kegiatan dari usaha perusahaan yang bertujuan mendapatkan efektivitas dan efisiennya yang semakin meningkat.<sup>38</sup>

Manajemen risiko merupakan identifikasi, pengukur, pemantau dan pengendalian pada kegiatan usaha dari bank dan ukuran risiko yang sesuai dan terarah, berintegrasi, dan kesinambungan.<sup>39</sup>

Manajemen Risiko adalah cara yang masuk akal dan berurutan pada tahap indentifikasinya, kuantifikasinya, penentuan sikap, penetapan solusi, dan dilakukannya pemonitoran dan pelaporan dari risiko yang berlangsung di aktivitas atau yang terjadi.<sup>40</sup>

Dari berbagai definisi yang telah dipaparkan tersebut dapat kita simpulkan bahwa manajemen risiko adalah bertujuan agar bank terkendali sesuai batasan atau standar yang bisa diterima dan diperoleh keuntungan oleh bank dengan menggunakan prosedur dan metode mengelola risikonya.

## 2. Tujuan dari Manajemen Risiko

Fungsi dari manajemen risiko adalah penyaring dalam memberi peringatan awal dalam kegiatan bank.

Tujuan dari manajemen risiko yaitu:

<sup>38</sup>Herman Darmawi, *Manajemen Risiko*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006), hlm.17.

<sup>39</sup>Ir. Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), Ed.4, Cet.7, hlm. 255.

<sup>40</sup>Ferry N. Idroes, *Manajemen Risiko Perbankan: Pemahaman Pendekatan Pilar Kesepakatan Basel II Terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Ed. I, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm.5.

- A. Penyediaan informasi terkait risiko kepada pihak terkait/regulator.
- B. Memberi kepastian bahwa tidak akan terjadi kerugian yang sifatnya *unacceptable*.
- C. Meminimalkan kerugian terhadap risiko diluar pengawasan/*uncontrolled*.
- D. Mengukur eksposur dan pemusatan risiko.
- E. Mengalokasikan modal dan membatasi risiko.<sup>41</sup>

Tujuan dari manajemen risiko dimana pihak bank atau pihak perusahaan harus menjadi penyambung dalam penyampaian informasi-informasi yang terkait dengan pihak luar. Memastikan pihak bank tidak mengalami kerugian yang tidak sesuai, maka perlunya pemberi peringatan sebagai upaya jaga-jaga.

Mengurangi risiko pada kerugian yang tidak terkendali juga harus diperhatikan, sehingga kegiatan usaha bank tergolong sehat. Melakukan penilaian pada pokok utama risiko harus agar lebih terfokus penilaian risiko seperti apa yang akan dihadapi pihak bank. Adanya pembatasan risiko dan mengalokasikan modal agar sesuai kegunaannya pun akan dapat mengurangi tingkat risiko.

### 3. Proses Manajemen Risiko

Manajemen risiko bermula dari proses yang disebut mengidentifikasi risiko guna diketahuinya berbagai jenis risiko yang dapat terjadi pada perbankan, selanjutnya adalah mengukur bertujuan

---

<sup>41</sup>Ir. Adiwarman A. Karim. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta:PT.Raja rafindo Persada, 2014),cet.7. hlm. 226.

diketuinya seberapa besar risiko yang akan ada. Selanjutnya adalah menilai kualitas dan pengontrolan pada risiko yang terjadi. Jika ternyata diperlukan, dilakukan peningkatan untuk kualitas pengontrolan oleh pihak bank, bentuknya dengan mitigasi risiko. Yang terakhir dilakukan adalah monitor dan melaporkan upaya pengendalian risiko.<sup>42</sup>

#### **a. Identifikasi dan Pemetaan Risiko**

Identifikasi risiko bertujuan guna mendata seluruh jenis risiko yang ada di tiap kegiatan fungsional yang diperkirakan merugikan pihak bank.<sup>43</sup>

- 1) Penetapan kerangka pengerjaan yang bertujuan sebagai pengimplementasian strategi secara menyeluruh daripada risiko.
- 2) Penentuan definisi pada kerugian.
- 3) Pada mekanisme dalam pengumpulan dana disusun dan dilakukan implementasi.
- 4) Menetapkan pemetaan untuk kerugian pada kategori risiko bisa atau tidaknya diterima.<sup>44</sup>

#### **b. Melakukan Peringkat Risiko**

- 1) Pengukuran risiko menggunakan aplikasi dengan teknik bentuk permodelan.

<sup>42</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Manajemen Risiko 2*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2016), hlm. 5.

<sup>43</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Manajemen Risiko*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2016), hlm.5

<sup>44</sup> Ferry N. Idroes, *Manajemen Risiko Perbankan: Pemahaman Pendekatan Pilar Kesepakatan Basel II Terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaannya di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm. 8.

- 2) Pada data historis ditentukan frekuensi berdasarkan tingkatan kerugiannya.
- 3) Pemanfaatan dari eksternal bertujuan mengambil praktik yang terbaik dari masing-masing industri, diantaranya pada tolak ukur, peramal, permodelan.<sup>45</sup>

**c. Implementasi Tindakan terhadap Risiko**

**1) Menghindari**

Yang harus dilakukan tidak mengikuti aktivitas yang berdampak buruk. Contohnya: ada kegiatan terorisme yang menjanjikan, bank diajak untuk melakukan pencucian uang, jumlah bunga yang rendah dan menempatkannya pun dalam jumlah besar.

Aktivitas tersebut seperti itu merupakan ancaman, dimana adalah aktivitas yang negatif, dimana jika ketahuan bank akan ditutup dan pelakunya akan dipidana sesuai hukum yang berlaku. Sehingga pihak bank memutuskan tidak akan melakukan kegiatan itu.

**2) Mengalihkan**

Dimaksudkan disini adalah kegiatan berbagi risiko dengan pihak lainnya. Yang akan memilih mengeluarkan biaya atau akan mendapatkan keuntungan bersama. Contohnya: bank melakukan skema sindikasi pada

---

<sup>45</sup> Ibid, hlm. 8.

pinjamannya, tujuannya guna pembiayaan pada proyek yang cukup besar.

Dimana didalamnya terdapat pembagian risiko, bisnis, dan hasil yang dapat diperoleh dari bisnis sindikasi ini. Dalam mengalihkan risiko juga adanya peran asuransi sebagai lembaga yang menanggung kerugian dengan langkah awal membayarkan premi di awal. Pengalihan risiko juga terjadi pada pemanfaatan tenaga kontrak sementara.

### 3) Mitigasi Risiko

Dengan meningkatkan pengontrolan, kualitas suatu proses, dan peraturan yang jelas pada aktivitas dan risiko, adalah bentuk penerimaan risiko dalam tingkatan yang dilakukan sebagai bentuk mitigasi risiko. Diantaranya, adanya ikatan peminjaman dan jaminan kepada bank.

Rentannya adanya masalah pada pengikatan, berakibat pada bank sehingga tidak bisa pada keadaan hukum yang lemah pada penyelesaian peminjamannya. Yang harus diterapkan bank adalah sistem dan prosedur yang jelas tentang pengikatan serta aspek-aspek pendukungnya. Selanjutnya ditetapkan secara tegas mengenai sanksi yang dapat dikenakan pada individu-individu yang melakukan penyimpangan prosedur.



#### 4) Penahanan Risiko Residual

Menerima risiko yang mungkin timbul dari aktivitas yang dilakukan. Kesediaan menerima risiko dikaitkan dengan ketersediaan penyangga jika kerugian atas risiko terjadi. Peran inilah yang ditekankan dalam membahas manajemen risiko perbankan. Perbankan harus mengambil berbagai macam risiko dalam menjalankan aktivitasnya. Risiko yang dimaksud tidak dapat dihindari, dialihkan, dan dimitigasi.

Akibatnya, risiko tersebut harus ditanggung sejalan dengan pelaksanaan aktivitas. Misalnya bank menerima transaksi pembelian valuta asing dan nasabah untuk menyerahkan setoran jaminan. Pada situasi normal, mitigasi risiko cukup untuk mengatasi kemungkinan risiko yang terjadi. Namun, jika situasi menjadi tak terkendali, yaitu nilai tukar melonjak drastis, nasabah membatalkan kontrak dengan menjual pada pasar *spot* dan membiarkan setoran jaminan diambil bank.

Pada situasi itu terjadi kerugian karena setoran jaminan tidak dapat menutupi kerugian tersebut. Situasi inilah yang dikatakan sebagai risiko residual yang seharusnya banklah yang menanggung. Perlu adanya modal sebagai penyangga pada risiko residual bank.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Ferry N. Idroes, Op.Cit. hlm.15.

## 5) Pengkajian Ulang Risiko dan Pengontrolan

- a) Harus dipastikan dengan baik bahwa entitas pada organisasi Seluruh entitas organisasi dalam strategi manajemen risikonya.
- b) Menerapkan evaluasi dan tidak lanjut serta tindakan dari hasil pengevaluasian pada penerapan kerangka manajemen risiko yang mengarah pada strategi risiko menyeluruh.

Minimal yang harus menyertai dalam proses manajemen risiko pada perbankan adalah dengan melakukan:

- a. Ketepatan analisis pada pembiayaan.
- b. SDM yang kompeten
- c. Memadainya pengelolaan data serta sistem penginformasian.<sup>47</sup>

## 4. Jenis Manajemen Risiko

### a. Risiko dari Pembiayaan

Risiko ini akan muncul saat pihak yang memiliki kesepakatan untuk melakukan pembayaran sejumlah uang, atau mengirimkan barang pada akad *murabahah*, saat barang/uangnya belum diterima sendiri, jadinya adanya kerugian. Dimana terjadinya tidak dikembalikanya uang bank oleh pengusaha saat

---

<sup>47</sup> Arafat, *Manajemen Perbankan Indonesia: Teori dan Implementasi*, (Jakarta, LP3ES Indonesia), hlm.77 .

waktu yang disepakati sudah tiba merupakan risiko kredit dalam pembiayaan bagi hasil.<sup>48</sup>

**b. Risiko *Benchmarkk***

Yang tidak dihadapi bank syariah adalah risiko pasar yang dimunculkan akibat perubahan suku bunga. Padahal perubahan suku bunga menimbulkan berbagai risiko pada pendapatan LKS. Dimana LKS menggunakan *benchmark rate*, pada akad *murabahah* dengan penentuan *markup* penambahan premi risiko di *benchmarkrate*.<sup>49</sup>

**c. Risiko Operasional**

Risiko operasional yang ada kaitannya dengan faktor manusiawi adalah suatu yang akut pada perbankan. Jika bank tidak mempunyai personal maka risiko operasional akan ada. Dikarenakan perbedaan karakter pada bisnis, *software* komputer yang ada di konvensional jadinya bisa saja tidak dibutuhkan bank syariah. Maka dapat muncul risiko sistem yang mengharuskan bank syariah menggunakan teknologi yang sudah internasional.

**d. Risiko Hukum**

Bank syariah harus menghadapi risiko proses dokumentasi dan terlaksananya hukum dikarenakan terdapat perbedaan pada karakteristik akadnya atau bahkan kontraknya. Hal ini berakibat tidak memilikinya standar kontrak bagi instrumen keuangann

---

<sup>48</sup>Tariqullah Khan Habib Ahmed, *Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta:Bumi Aksara,2008), hlm. 11 .

<sup>49</sup> Ibid, hlm.12.

yang sudah ada, yang harus disiapkan oleh bank syariah adalah pada undang-undang yang berlaku yang sesuai kebutuhan perbankan syariah. Hukum pada bank syariah risikonya meningkat dikarenakan sedikitnya standar kontrak dengan sistem peradilan dalam penyelesaian masalahnya.<sup>50</sup>

**e. Risiko Penarikan Dana**

Perbedaan tingkat return pada tabungan atau investasi mengakibatkan ketidakpastian tentang nilai sebenarnya (*real value*) dari jenis simpanan tersebut. Perlindungan aset untuk memperkecil risiko kerugian akibat rendahnya tingkat return, mungkin menjadi faktor penting dalam keputusan penarikan dana para deposan.<sup>51</sup>

**f. *Displace Commercial Risk***

Adalah transfer risiko yang berhubungan dengan simpanan kepada pemegang ekuitas. Risiko ini bisa muncul ketika Bank berada dibawah tekanan untuk mendapatkan profit, namun bank justru harus memberikan sebagian profitnya kepada deposan untuk menghindari adanya penarikan dana akibat rendahnya tingkat *return*.

**g. Risiko Fidusia**

Terjadinya tingkatan return dipasaran yang lebih tinggi dari return bank mengakibatkan risiko fidusia, dimana nasabah yang dalam hal ini investor beranggapan hal tersebut sebagai

---

<sup>50</sup>Ibid, hlm.13.

<sup>51</sup>Ibid, hlm.14.

pelanggarana kontrak pada kesalahan dalam manajemen dana phak bank. Yang dapat memicu risiko fidusia adaah pelanggaran kontrak dari bank.<sup>52</sup>

## 5. Penerapan Manajemen Risiko dalam Ekonomi Islam

Risiko bukan merupakan kekhususan yang terdapat hanya pada sistem keuangan Islam saja. Risiko ada pada semua sistem keuangan, yakni risiko-risiko yang berkaitan dengan uang pemerintah (*fiduciary money*), fluktuasi nilai tukar dan suku bunga, kredit macet, kegagalan operasional, bencana alam, kejahatan orang lain, kelemahan pengaturan pada lingkungan.<sup>53</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَلْتَنْظُرْ نَفْسٌ مَّا قَدَّمَتْ لِغَدٍ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan hendaklah setiap diri memperhatikan apa yang telah diperbuatnya untuk hari esok (akhirat); dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.(QS. Al-Hasyr; 18)<sup>54</sup>

Hadis Nabi dari Abu Dzar Al-Ghifary ra, ia berkata : “Rasulullah SAW telah pergi meninggalkan kami (wafat), dan tidaklah seekor burung yang terbang membolak-balikkan kedua sayapnya di udara melainkan beliau telah menerangkan ilmunya kepada kami. Berkata Abu Dzar ra : Rasulullah SAW telah bersabda : “Tidaklah tertinggal sesuatu pun yang mendekatkan ke surga dan menjauhkan dari neraka melainkan telah dijelaskan semuanya kepada kalian (HR.Ath-Thabrani dan Ibnu Hibban).

<sup>52</sup> Tariqullah Khan Habib Ahmed, Op.Cit, hlm 11.

<sup>53</sup> Veithzal. *Islamic Islamic Risk Management For Islamic Bank*. (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama,2013), hlm. 220.

<sup>54</sup> Endra Hendra dkk, Op.Cit. hlm. 132.

Dari ayat dan hadits di atas menyatakan bahwa setiap muslim harus mempersiapkan dan mempelajari penerapan manajemen risiko agar dapat melihat risiko yang akan terjadi jika melakukan apa yang diperbuat dihari mendatang. Kita pun diharuskan bertawakkal kepada Allah jika segala usaha yang kita lakukan diluar rencana karena Allah lah yang menetapkan.

### C. Teori *Murabahah*

#### 1. Pengertian *Murabahah*

*Al-Murabahah* berasal dari kata bahasa Arab *al-ribh* (Keuntungan). Ia dibentuk dengan *wazan* (pola pembentukan kata) *mufa'alat* yang mengandung arti saling. Oleh karenanya secara bahasa ia berarti saling memberi keuntungan.<sup>55</sup>

*Murabahah* didefinisikan oleh *Fuqoha* sebagai penjualan barang seharga seharga biaya atau harga pokok barang tersebut ditambah dengan *mark up* atau margin keuntungan yang disepakati. Karakteristik *murabahah* adalah penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.<sup>56</sup>

*Murabahah* adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah dimana bank syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar

<sup>55</sup> Atang Abd.Hakim, *Fiqih Perbankan Syariah*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), hlm. 225.

<sup>56</sup> Sultan Remy Sjahdeni, *Perbankan Syari'ah*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 190.



harga perolehan ditambah dengan margin atau keuntungan yang disepakati antara bank dan syariah dan nasabah.<sup>57</sup>

*Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).<sup>58</sup> Pada transaksi *murabahah*, melakukan menyerahkan barang pada transaksi, pembayarannya bisa tunai atau dicicil.<sup>59</sup>

Yang diterapkan pada jual beli di akad *murabahah* dimana penjual menyampaikan harga perolehan barang dan kemudian menegosiasikan keuntungan penjualan kepada pembeli. Sering kali jual beli ini disebut dengan jual beli biaya plus *margin* (*cost plus margin*).<sup>60</sup>

Ada unsur transparansi serta kejujuran pada akad *murabahah* yang bertujuan menciptakan rasa kepercayaan pada dua pihak penjual juga pembeli.<sup>61</sup>

*Murabahah* adalah pembelian oleh satu pihak ke pihak lain yang telah mengajukan permohonan pembelian terhadap suatu barang dengan keuntungan atau tambahan harga yang transparan.<sup>62</sup>

<sup>57</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), hlm. 201.

<sup>58</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 113.

<sup>59</sup> Slamet Wiyono, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Grasindo, 2011), hlm. 40.

<sup>60</sup> Imam Wahyudi, *Manajemen Risiko Bank Islam*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), hlm. 102.

<sup>61</sup> Atang Abd. Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2011), hlm. 226.

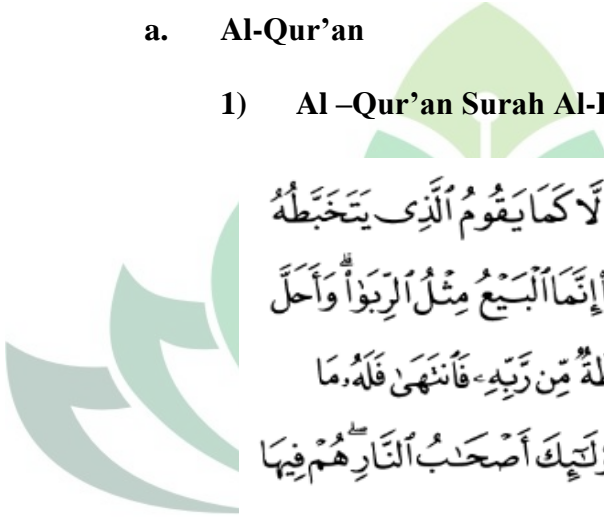
Dari beberapa pengertian diatas, menyatakan bahwa *murabahah* adalah akad jual beli barang pada harga asal ditambahkan dengan keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli dimana penjual memberitahu kepada pembeli tentang harga asal barang lalu ditambahkan harga perolehan yang dijelaskan.

## 2. Landasan Hukum *Murabahah*

Bedasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli *Murabahah* :

### a. Al-Qur'an

#### 1) Al –Qur'an Surah Al-Baqarah [2]: 275<sup>63</sup>



الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

*Artinya: Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa*

<sup>62</sup> Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm.111.

<sup>63</sup> Imam Ghazali, Agus Hidayatullah, dkk, *Almuyyaz Al-Quran Tajwid warna*, Cipta Bagus Segara, Jawa Barat, 2014, hlm.47

yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (Al-Baqarah:275)

## 2) Al-Qur'an Surah An-Nisa' [4]: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ  
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا  
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu (larangan membunuh diri sendiri mencakup juga larangan membunuh orang lain, sebab membunuh orang lain berarti membunuh diri sendiri, karena umat merupakan suatu kesatuan); Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.<sup>64</sup>

## 3) Al-Qur'an Surah Al-Maidah [5]: 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ  
إِلَّا مَا يَتَلَبَّسُ عَلَيْكُمْ غَيْرُ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا  
يُرِيدُ ﴿١﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum

<sup>64</sup> Ibid, hlm.83.

menurut yang dikehendaki-Nya. (QS.Al-Maidah 5: 1)<sup>65</sup>

## b. Al-Hadits

1)

مَنْ فَرَّجَ عَنْ مُسْلِمٍ كُرْبَةً مِنْ كُرْبِ الدُّنْيَا، فَجَّ اللَّهُ عَنْهُ كُرْبَةً مِنْ كُرْبِ يَوْمِ الْقِيَامَةِ،  
وَاللَّهُ فِي عَوْنِ الْعَبْدِ مَا دَامَ الْعَبْدُ فِي عَوْنِ أَخِيهِ (رواه مسلم)

Artinya : “Orang yang melepaskan seorang muslim dari kesulitannya di dunia, Allah akan melepaskan kesulitannya di hari kiamat, dan Allah senantiasa menolong hamba-Nya selama ia suka menolong saudaranya.” (HR.Muslim)

2)

١٠٠٨. حَدَّثَنَا أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ:  
مُطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ فَإِذَا أَتَبَعَ أَحَدُكُمْ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيَتَّبِعْ أَخْرَجَهُ الْبُخَارِيُّ فِي: ٣٨ كِتَابِ  
الْحَوَالَةِ: ١ بَابُ فِي الْحَوَالَةِ وَهَلْ يَرْجِعُ فِي الْحَوَالَةِ

1008.Abu Hurairah berkata : “Nabi bersabda :’menunda untuk membayar hutang bagi yang kaya adalah kezhaliman. Maka bila seseorang dialihkan pembayaran hutangnya pada pada orang yang kaya, hendaknya dia terima’’ (HR Bukhari)<sup>66</sup>

## 3. Rukun Serta Akad Murabahah

Sebenarnya rukun serta syarat *murabahah* sama dengan jual beli pada umumnya, yaitu pihak kedua pihak mengerti hukum, objek barang yang dijual halal, barangnya hakiki, dan bisa diserahkan terima. tetapi, sahnya akad *murabahah* ulama bersepakat ada syarat yang harus dipenuhi:<sup>67</sup>

<sup>65</sup> *Ibid*, hlm.106

<sup>66</sup> Muhammad Fu’ad Abdul Baqi, *Shahih Bukhari Muslim*, (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2017), hlm. 578.

<sup>67</sup> Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2016), hlm. 84.

**a. Rukun *Murabahah***

Dalam transaksinya Rukun *murabahah* yaitu:

- 1) Pelaksana akad, merupakan pemilik barang yang akan dijual, dan pembeli yaitu pihak yang memerlukan barang.
- 2) Objek dari akad, adalah barang dan harga
- 3) Ijab kabul atau *sighah*
- 4) *Sighah*, yaitu *Ijab* dan *Qabul*

Mulanya *murabahah* tidak berhubungan dengan yang namanya pembiayaan, merupakan jual beli. Perbankan syariah menambahkan konsep pada jual beli sehingga terbentuklah pembiayaan. Bank syariah sangat memperhatikan validasinya sesuai syaratnya bertujuan untuk diterima prinsip syariahnya.<sup>68</sup>

**b. Syarat *Murabahah***

- 1) Yang berakad syaratnya harus mengerti hukum dan jangan terpaksa.
- 2) Barang yang dijual wajib halal jenis atau jumlahnya.
- 3) Dinyatakan secara transparan pada calon nasabah, dalam hal ini adalah harga pokok dan keuntungannya. Pembayaran juga sistemnya dijelaskan secara jelas.
- 4) Adanya ijab pada penyerahan secara jelas secara spesifik.<sup>69</sup>

<sup>68</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hlm. 82.

<sup>69</sup> Veithzal Rivai, Adria Permata Veithzal, *Op Cit*, hlm. 147.

*Murabahah* dinyatakan sah sesuai yang sudah dinyatakan dalam Fatwah DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/2000 Tentang *Murabahah* yang dikutip oleh Sultan Remy Sjadheni,<sup>70</sup> yakni:

Pertama adalah pihak dari LK

- 1) Antara LKS dan nasabah akad yang dilakukan harus terhindar dari riba
- 2) Barang yang dijual halal hukumnya dalam syariah islam
- 3) Pembelian barang dibiayai LKS
- 4) Saat membeli barang yang diinginkan nasabah, LKS menggunakan atas nama LKS tersebut dan sah serta terhindar dari riba.
- 5) Yang terkait dengan pembelian harus disampaikan LKS
- 6) Setelah membeli barang, LKS menjual barangnya kepada nasabah, harga jualnya disebutkan nilainya dan harga keuntungannya, secara jujur.
- 7) Pembayaran barang dilakukan nasabah sesuai jangka waktu yang sudah disepakati.
- 8) Dapat digunakannya perjanjian khusus.
- 9) Apabila bank akan mewakili pembelian barang kepada pihak ketiga, dan diwakilkan nasabah boleh namun akan jual beli nanti setelah bank benar-benar memiliki barang tersebut.

---

<sup>70</sup> Sultan Remy Sjadheni, *Op Cit*, hlm. 195.



*Kedua* (kepada Nasabah)<sup>71</sup>:

- 1) Permohonan serta perjanjian pembelian barang dilakukan nasabah kepad LKS
- 2) Apabila LKS menyetujui maka LKS harus membeli asset yang dipesan dengan sang pedagang dengan sah.
- 3) Penawaran selanjutnya dilakukan LKS kepada nasabah lalu nasabah menyepakati perjanjian mereka, hukum perjanjian tersebut mengikat.
- 4) Nasabah diperbolehkan membayar uang muka kepada LKS.
- 5) Apabila nasabah tidak mau membeli barang itu, maka biaya asli LKS harus dibayar dengan uang muka.
- 6) Apabila uang muka tidak mencukupi kerugian LKS maka LKS bisa minta kembali sisa kerugian tersebut kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak *urbun* sebagai *alternative* dari uang muka, maka:
  - (a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga saja.
  - (b) Jika nasabah batal membeli, maka uang muka menjadi milik LKS maksimal sebesar kerugian yang ditanggung LKS.

---

<sup>71</sup> *Ibid*, hlm. 196.

#### 4. Sistem Pembiayaan *Murabahah*

##### a. Sistem Pembiayaan

Mekanisme pembiayaan *Murabahah* diilustrasikan melalui Bank memberikan pembiayaan dalam bentuk *murabahah* untuk membeli rumah.

Contohnya, Anandita akan membeli rumah dengan harga Rp. 300.000.000, nasabah tetapi memiliki keterbatasan dana. Anandita selanjutnya melakukan pengajuan pembiayaan ke bank syariah dengan jumlah 210.000.000 dan jangka waktunya 5 tahun maka anandita ketentuannya:

Rp. 90.000.000,-. Margin keuntungan yang telah disepakati Rp.63.000.000,- selama jangka waktu 5 tahun.

Maka, dapat dihitung sebagai berikut:

1) Harga beli bank	Rp.300.000.000,-
2) Margin keuntungan	Rp. 63.000.000,-
3) Harga jual bank	Rp. 363.000.000,-
4) Urbun (uang muka)	Rp. 90.000.000,-
5) Piutang <i>murabahah</i>	Rp. 273.000.000,-

Dari perhitungan tersebut, maka Annisa akan melakukan pembayaran angsuran setiap bulan sebesar Rp.4.550.000 (Rp. 273.000.000,- dibagi 60 kali angsuran).

*Margin* keuntungan adalah selisih antara harga jual dan harga beli bank syariah. Keuntungannya akan diakui oleh bank syariah pada priode saat terjadinya, jika berakhirnya akad,

periode laporan adalah sama. jika jangka waktu *murabahah* melebihi suatu periode, maka *margin* keuntungan secara proporsional, dari contohnya diatas maka dapat dihitung keuntungannya yaitu Rp.1.050.000,- (Rp.63.000,000,-/60 bulan)<sup>72</sup>

#### b. Analisis Pembiayaan

Yang dilakukan *accout officer* yaitu meneliti pada kelayakan di perusahaan, tingkatan pada kelayakan usahanya, kebutuhan dari pembiayaan, mempunyai menghasilkan laba, adanya jaminan, dan sumber pelunasannya.<sup>73</sup>

Selain itu dengan tujuan terarah, artinya pembiayaan yang diberikan akan digunakan untuk tujuan seperti yang dimaksud dalam permohonan pembiayaan dan sesuai dengan peraturan dan kesepakatan ketika disyaratkan dalam akad pembiayaan, sebagaimana firman Allah SWT:

وَمِنْ أَهْلِ الْكِتَابِ مَنْ إِنْ تَأْمَنَهُ بِقِنطَارٍ يُودِّهِ إِلَيْكَ وَمِنْهُمْ مَنْ إِنْ تَأْمَنَهُ  
بِدِينَارٍ لَا يُودِّهِ إِلَيْكَ إِلَّا مَا دُمْتَ عَلَيْهِ قَائِمًا<sup>74</sup> ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا لَيْسَ عَلَيْنَا فِي  
الْأُمِّيِّينَ سَبِيلٌ وَيَقُولُونَ عَلَى اللَّهِ الْكَذِبَ وَهُمْ يَعْلَمُونَ

*Artinya: Di antara Ahli kitab ada orang yang jika kamu mempercayakan kepadanya harta yang banyak, dikembalikannya kepadamu; dan di antara mereka ada orang yang jika kamu mempercayakan kepadanya satu dinar, tidak dikembalikannya kepadamu kecuali jika kamu selalu menagihnya. Yang demikian itu lantaran mereka mengatakan: "tidak ada*

<sup>72</sup>Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 144.

<sup>73</sup> Veithzal Rivai dkk, *Commercial Bank Management*, (Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada, 2013), hlm. 217.

*dosa bagi kami terhadap orang-orang ummi. Mereka berkata dusta terhadap Allah, padahal mereka mengetahui. (QS.Ali Imran [3]: 75)<sup>74</sup>*

Hal yang memerlukan perhatian untuk menganalisis pembiayaan yaitu:

**1) Adanya pendekatan pada analisis pembiayaan**

- a) Pada jaminannya, dimana pihak bank untuk memberi pembiayaan diperhatikan juga kualitas serta kuantitas jaminan.
- b) Pada karakternya, dicermatinya karakter yang dimiliki calon nasabah
- c) Kemampuan pelunasannya yaitu bank melakukan analisis pada sampai mana batas kemampuan calon nasabah tersebut dapat melunasi pembiayaan.
- d) Studi kelayakan yakni diperhatikannya kelayakan usaha calon nasabah yang dilakukan pihak bank.
- e) Fungsi bank dimana bank melakukan pengaturan dana yang bisa terkumpul dan dana yang keluar.<sup>75</sup>

<sup>74</sup> Abdul Aziz Abdur Rauf, *Mushaf Al-Quran Terjemah*, (Jakarta: Al-Huda Kelompok Gema Insani, 2005), hlm. 60.

<sup>75</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, 2011), hlm. 304.

## 2) Prinsip pada analisis pembiayaan

Adanya penggunaan rumus 5C:

- a) *Character* yaitu sifat yang dinilai dari calon nasabah yang akan melakukan pembiayaan:
- b) *Capacity* artinya dikemampuan nasabahnya bisa menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman pihak bank.
- c) *Capital* adalah menilai sejauh mana modal yang diperlukan calon nasabah.
- d) *Collateral* merupakan penilaian pada jaminan yang akan diberikan calon nasabah.
- e) *Condition* adalah melihat keadaan usahanya dan kemajuan kedepan dari usaha calon nasabah.<sup>76</sup>

## 3) Tujuan Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan ini memiliki tujuan untuk:

- a) Dinialinya kelayakan usahanya dai calon nasabah.
- b) Menjauhkan risiko tidka bisa membayarnya angsuran pembiayaan.
- c) Penghitungan kelayakan pembiayaan..

Dipeolehnya keyakinan pada nasabah yang bentuknya kemauan dan kemampuan terpenuhinya kewajiban dengan baikpada pokoknya dan keuntungan disesuaikan dengan kesepakatan. Tidak kembalinya uang dalam pembiayaan

---

<sup>76</sup> *Ibid*, hlm.305.

menjadi risiko yang dapat saja terjadi pada bank. Jadi, adanya pengamatan pada nasabah harus selalu dilakukan dari awal pembiayaan hingga terselesaikannya pembiayaan.

Pada analisisn pembiayaan, yang pertama harus memperhatikan keinginan dan mampunya calon nasabah dalam pemenuhan kewajibannya. Lalu perhatikan juga pada ekonominya, adanya jaminan pun menjadi bentuk pengamanan pada pembiayaan yang berlangsung.<sup>77</sup>

#### 4) **Prosedur Analisis Pembiayaan**

Yang perlu diperhatikan pada penganalisisan pembiayaan adalah pemahaman bank syariah yaitu:

- a) Pencatatan dan pemberkasan
- b) Pendahuluan analisis dan ketersediaan data utama
  - (1) Terlaksananya pembelian, penjualan dan produksi.
  - (2) Perencanaan produksi, pembelian dan penjualan
  - (3) Agunan
  - (4) Laporaan Keuanga
  - (5) Data diri nasabah
- c) Penelitian pada data nasabah
- d) Pelaksanaan usaha
- e) Perencanaan usaha
- f) Menilai jaminan<sup>78</sup>

---

<sup>77</sup> Veithzal Rivai, Adria Permata Veithzal, *Op Cit*, hlm. 347.

<sup>78</sup> Muhammad, *Loc.Cit*.



### BAB III

#### LAPORAN HASIL PENELITIAN

##### A. Gambaran Umum Perusahaan

###### 1. Sejarah Bank BNI Syariah

Unit Usaha Syariah (UUS) dibentuk PT.Bank BNI Syariah pada 29 April 2000 memiliki tujuan menyikapi kebutuhan dari masyarakat dalam bidang perbankan agar dapat memiliki ketahanan dari krisis ekonomi. Dari kelima kantor cabang yaitu Malang, Jepara, Yogyakarta, Banjarmasin dan Pekalongan. Tahun 2002 Laba pertama yang dihasilkan dari UUS BNI jumlahnya mencapai Rp.7,189 miliar dengan memiliki tujuh cabang. UUS BNI pun memperoleh penghargaan *most profitable* di tahun 2003-2004 dari dua BUS dan delapan UUS.

Pada tahun 2009 adanya transformasi UUS BNI menjadi Bank PT BNI Syariah dengan hal tersebut terbentuklah Tim Implementasi Bank Umum Syariah. Dimana bertujuan penerapan dari UU Perbankan Syariah No.21 Tahun 2008 menyatakan pembahasan Perbankan Syariah didukung dengan peraturan Bank Indonesia. No. 11/10/PBI/2009 tanggal 19 Maret 2009 yang menyatakan adanya Pemisahan Unit Usaha Syariah dari Bank Konvensional. Tahun 2010 Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia No.12/41/KEP.GBI/2010, pada tanggal 19 Juni 2010 memiliki 27 kantor sehingga PT Bank BNI Syariah diresmikan.

Desember 2010 berhasil membukukan aset Rp. 6,4 triliun, naik 21% dari juni 2010. PT Bank BNI Syariah membukukan laba Rp. 66 miliar dengan dukungan 36 cabang, 54 kantor cabang pembantu, 4 kantor kas, serta lebih dari 1000 *Syariah Chanelling Outlet* BNI (SCO BNI) dengan total aset Rp. 8,4 triliun pada akhir Desember 2011.<sup>79</sup>

## 2. Profil Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang

Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang didirikan tanggal 25 Juli 2009. Alamat Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang ini di Jl. Jendral Sudirman No. 62 Bandar Lampung. Telp. 0721-242517, 242528.<sup>80</sup>

## 3. Visi Misi Bank BNI Syariah<sup>81</sup>

### a. Visi BNI Syariah

Visi dari Bank BNI Syariah yaitu:

“Menjadi bank syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja”

### b. Misi BNI Syariah

Misi Bank BNI Syariah yaitu:

- 1) Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.
- 2) Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
- 3) Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.

<sup>79</sup> Dokumentasi, *Bank BNI Syariah Tanjung Karang*, 7 Januari 2017

<sup>80</sup> Wawancara dengan Dina, Karyawan Bank BNI Syariah Tanjung Karang, tanggal 7 Januari 2018

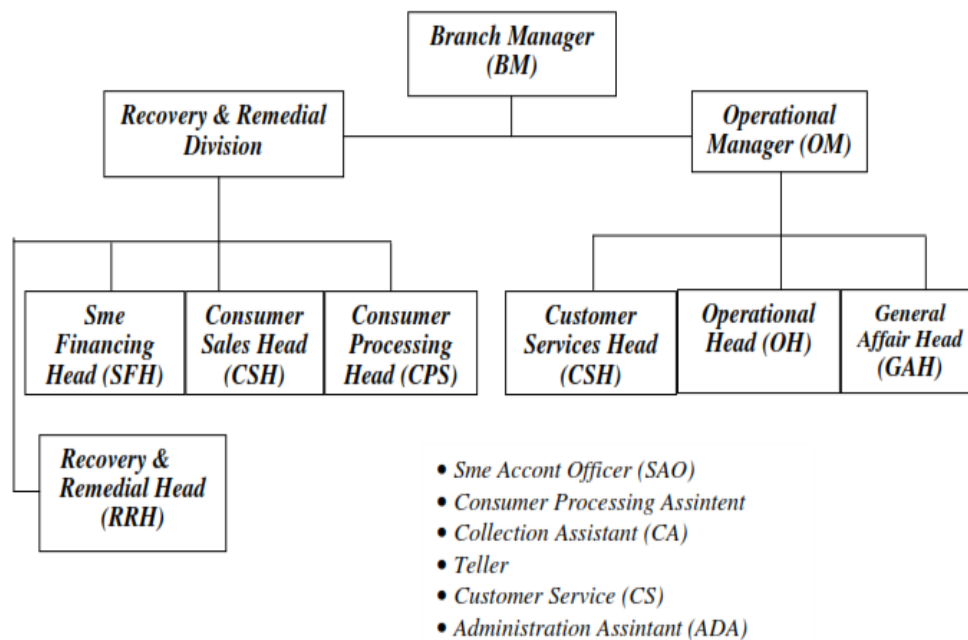
<sup>81</sup> Dokumentasi, *Bank BNI Syariah Tanjung Karang*, 7 Januari 2018

- 4) Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
- 5) Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.

#### 4. Struktur Organisasi Bank BNI Syariah Tanjung Karang<sup>82</sup>

GAMBAR 2.2

Struktur Organisasi Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang



<sup>82</sup>Dokumentasi, *Bank BNI Syariah Tanjung Karang*, 7 Januari 2018

## 5. Tugas serta Tanggung Jawab Organisasi

Pembagian tugas dan tanggung jawab yang terjadi pada KCP BNI Syariah di Bangkalan adalah berikut.<sup>83</sup>

### a. *Branch Manager* (BM)

Peran *Branch Manager* dimana tanggung jawab utama untuk memimpin jalannya operasi dari suatu kantor cabang atau pun kantor cabang pembantu secara keseluruhan harus dikelola dengan baik. Maka perlunya pemerhatian dari *branch manager* yang bisa memimpin sebagai pembina yang bertanggung jawab.

### b. *Operasional Manager* (OM)

*Operasional Manager* memiliki tugas pada bagian pengembangan dan bertanggung jawab penuh ada aktivitas perbankan yang berkenaan dengan pelayanan yang optimal untuk nasabah. Termasuk juga dengan memastikan informasi tentang bank menjadi terarah yaitu salah satunya dengan penyebaran brosur atau pun baliho tentang Bank BNI Syariah.

### c. *Customer Servis Head* (CSH)

Tugas dari *Customer Servis Head* sebagai penyambung informasi secara langsung kepada nasabah yang berkaitan dengan produk bank secara langsung, seperti halnya pembukaan rekening atau syarat pembiayaan dan produk lainnya yang dibutuhkan informasinya oleh nasabah.

---

<sup>83</sup>Dokumentasi, *Bank BNI Syariah Tanjung Karang*, 7 Januari 2018

d. *Operasional Head (OP)*

*Operasional Head* adalah tugas yang dilakukan oleh bagian ini sangat penting dan harus benar-benar dilakukan secara selektif dimana *operasional head* harus mengelola administrasi pembiayaan dan hal lainnya yang berkenaan dengan proses pembiayaan.

e. *General Affair Head (GAH)*

*General Affair Head* tugasnya yaitu pengelolaan kebenaran dari sistem pada transaksi keuangan yang ada di kantor cabang atau kantor cabang pembantu syariah, baik pelaporan harian, mingguan, bulanan bahkan tahunan dengan menjaga koordinasi baik dengan kantor cabang ataupun kantor cabang pembantu syariah.

f. *Sme Financing Head (SFH)*

Tugas *Sme Financing Head* di Bank BNI Syariah adalah dengan mengadakan koordinasi rencana kerja dan anggaran. Termasuk didalamnya pemeriksaan bagian audit pada internal dan eksternal yang perlu penyelesaian.

g. *Consumer Sales Head (CSH)*

Tugas dari *Consumer Sales Heda* adalah bagian penyeleksi utama sebagai verifikasi data dan melakukan transaksi jaminan dan analisa pembiayaan yang akan berakhir pada surat keputusan pada pembiayaan.

h. *Consumer Processing Head (CPH)*

*Consumer Processing Head* tugasnya berkaitan dengan pemasaran dana, seluruh hal yang tergolong antara lain seperti mengawasi pelaksanaan program yang sudah direncanakan dan administrasi kegiatan sesuai dengan eoman yang berlaku.

i. *Recovery & Remedial Division (RRD)*

Tugas bagian *Recovery & Remedial Division* adalah memantau proses penagihan dan penyelesaian pembiayaan. Sehingga harus berperan aktif dalam hal laporan pembiayaan.

j. *Recovery Remedial Head (RRH)*

Tugas dari bagian *Recovery Remedial Head* berperan aktif dalam pelaksanaan program-program peningkatan budaya pelayanan sehingga pelayanan yang dihadirkan sesuai dengan ciri khas dari Bank BNI Syariah.

k. *Teller*

Teller merupakan wajah dari Bank BNI Syariah, dimana pintu utama ada pada tugas teller, maka perlu diketahui tugas teller yang sesuai melakukan pelayanan pada jenis transaksi kas atau tunai, pemberian pelayanan untuk transaksi keuangan yang baik untuk nasabah dengan pemindahan setoran kliring. Juga dalam produk dan jasa akan disipkan pelayanannya.



1. *Administration Assistant (AA)*

Tugas dari *Administration Assistant* adalah mengelola transportasi dan penyelenggaraan administrasi umum dan kearsipan pada bank.

**C. Jenis-Jenis Produk dan Layanan di Bank BNI Syariah**

Adapun jenis-jenis produk dan layanan di Bank BNI Syariah adalah berbagai macam sesuai dengan yang ditujukan untuk kebutuhan dari nasabah, jenis-jenis tersebut adalah sebagai berikut :<sup>84</sup>

**1. Produk Simpanan**

Produk simpanan yang dilihat dari kebutuhan nasabah dalam hal ini adalah:

a. **iB THI Hasanah**

Tabungan ini dihadirkan bagi nasabah yang ingin menunaikan ibadah haji, bentuknya dalam rupiah dan menggunakan akad *mudharabah*

b. **iB Hasanah**

Memberikan fasilitas pada nasabah terkait mata uang rupiah yang diperlukan, produk ini menggunakan akad *mudharabah* atau *wadiah* .

c. **iB Hasanah untuk mahasiswa**

Tabungan ini bekerjasama dengan Perguruan Tinggi yang berfungsi untuk melayani semua bentuk urusan kuliah mahasiswa PTN tersebut.

---

<sup>84</sup>Dokumentasi, *Bank BNI Syariah Tanjung Karang*, 9 Januari 2018

d. iB Hasanah untuk Pegawai

Pangsa yang dihadirkan pada tabungan ini yaitu diantaranya pegawai atau anggota Perusahaan, Asosiasi, lembaga, dan Organisasi yang bersifat Profesi dimana memiliki kerjasama dengan BNI Syariah.

e. iB Hasanah (*Classic*)

Bertujuan menyimpan penyetoran *goodwill* nasabah disetiap penerbitan Hasanah *Card Classic*.

f. Tunas iB Hasanah

Tabungan ini pangsaanya pada kalangan yang dibawah umur 17 tahun, diantaranya anak-anak atau pelajar.

g. iB Prima Hasanah

Produk ini menggunakan akad *mudharabah* dimana bertujuan menyediakan fasilitas dan keringanan bagi nasabah pada segmen *high networth individuals* yang terkait bagi hasil yang kompetitif.

h. iB Tapenas Hasanah

Bertujuan menerapkan prinsip syariah pada pengelolaannya dalam upaya merencanakan rencana masa akan datang, sehingga cocok untuk nasabah yang memiliki keinginan lebih pada asa berjaga-jaga, sistem setorannya yaitu bulanan, contohnya seperti keperluan untuk rencana liburan, ibadah umrah dan lainnya.

i. iB Bisnis Hasanah

Tabungan ini akadnya *mudharabah* dimana dilengkapi dengan buku tabungan terdapat penjelasan mutasi kredit maupun debit dalam buku tabungan, bagi hasilnya akan lebih baik.

j. Tabunganku iB

Pada produk ini tujuannya untuk meningkatkan kesadaran menabung pada masyarakat dengan memberi rasa aman bahwa menabung di bank lebih efektif, akad yang digunakannya yaitu *wadiah* dan juga menghadirkan setoran awalnya ringan.

k. Giro iB Hasanah

Ini adalah produk yang berjangka, tergolong investasi yang menggunakan akan *mudharabah* pada produk deposito, bentuknya menggunakan akad *wadiah* dalam penitipan dana yang dititipkan pihak ketiga.

## 2. Produk Pembiayaan Konsumer

Produk pembiayaan konsumer ini lebih melihat pada kebutuhan seperti apa yang berkaitan dengan pembiayaan calon nasabah sesuai dengan kebutuhan yang dicari tiap nasabah. Pembiayaan konsumer terdiri dari:

a. Pembiayaan Griya iB Hasanah

Ini adalah fasilitas produk yang berkenaan dengan pembelian rumah atau toko atau rukan atau merenovasi rumah bahkan membuat rumah bisa menggunakan produk griya iB Hasanah. Prinsipnya dengan menggunakan akad *murabahah* yaitu

*murabahah* dimana penetapan jumlah angsuran tidak berubah hingga akhir pembiayaan.

b. Pembiayaan Griya-MMQ iB Hasanah

Bentuk kerjsamanya pada dua belah pihak yaitu nasabah dan pihak bank, nasabah menyewa manfaat dari bangunan properti yang dimiliki bank, penggunaan akadnya adalah *Ijarah*.

c. Pembiayaan Oto iB Hasanah

Pembiayaan ini adalah pembiayaan bagi nasabah yang ingin memiliki kendaraan bermotor namun terkendala dana, maka pihak bank melakukan jual beli dengan akad *murabahah* yang dengan menambahkan keuntungan yang telah disepakati dengan nasabah.

d. Pembiayaan Haji iB Hasanah

Pembiayaan ini menggunakan akad *qardh*, dimana setoran awal sebagai tujuan berangkat haji disesuaikan dengan harga Penyelenggaraan Ibadah Haji menurut Kementerian Agama.

e. Pembiayaan *Rahn* Emas iB Hasanah

Pembiayaan ini adalah kebutuhan dari nasabah yang memerlukan dana yang lebih cepat menggunakan penjaminan dengan emas, penggunaan persetujuan yang cepat dan administrasi yang lebih mudah.

f. Pembiayaan Emas iB Hasanah

Pembiayaan yang dimana nasabah ingin memiliki emas dengan keterbatasan dana sehingga pihak bank memberikan solusi dengan pembiayaan emas yang ada di produk Bank BNI Syariah dengan menggunakan akad *murabahah*.

g. Pembiayaan Fleksi iB Hasanah

Pembiayaan yang tujuannya untuk instansi yang membutuhkan barang sesuai dengan prinsip syariah.

h. *Rahn* Mikro

Pembiayaan ini untuk nasabah yang membutuhkan permodal pada usahanya yang produktif, kesehatan dan keperluan konsumtif lainnya, serta biaya pendidikan. Penggunaan akadnya yaitu dengan akad *rahn*.

i. Mikro 2 iB Hasanah

Produk ini adalah produk Pembiayaan yang bertujuan membeli barang sebagai modal dari pekerjaan, investasi yang produktif, serta keperluan lain yang bersifat konsumtif. Limitnya mulai dari 5 juta sampai dengan 50 juta.

j. Mikro 3 iB Hasanah

Produk ini ditujukan untuk pembiayaan ini dalam rangka pembelian barang ada modal kerja, sama pembiayaan Rp50 juta sampai dengan Rp500 juta.

### 3. Produk Jasa

PT Bank BNI Syariah memiliki produk Jasa dimana tujuannya untuk tetap memberikan kenyamanan yang maksimal dalam pemenuhan kebutuhan nasabah, pembagian jasa di Bank BNI Syariah yaitu:

- a. Jasa Bisnis ini terdiri dari Kliring, Garansi Bank, Kliring, Surat Keterangan Bank Dukungan Keuangan, Surat Keterangan Bank, dan Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri,
- b. Jasa Keuangan dimana dalam Penerimaan setoran Transfer dan LLG, Transaksi online, *Payment Center*
- c. Jasa Kelembagaan yang termasuk yaitu *Cash Management* BNIS, *SPP Online*, *Payroll Gaji*,
- d. Jasa E-Banking, *Internet Banking*, *Mobile Banking*, ATM BNI/BNI Syariah, *Phone Banking*,
- e. Penjasaan Bisnis Internasional dimana yang dimaksud jasa bisnis internasional melibatkan keperluan nasabah yang akan melakukan usaha di luar Negeri, yaitu *Letter of Credit* Impor adalah dalam hal pembukaan L/C akan disediakan fasilitas kepada nasabah. Ada pula *Letter of Credit* (L/C) Ekspor yaitu surat yang isinya menyatakan kesanggupan pembayaran terhadap eksportir guna memfasilitasi pada perdagangan ekspor menggunakan penetapan persyaratan berdasarkan prinsip syariah.



#### **D. Pembiayaan KPR pada Griya iB Hasanah di BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung**

Griya artinya Perumahan, iB yaitu *islamic Banking*, Hasanah yaitu Kebaikan, sedangkan pembiayaan Griya iB Hasanah berarti membeli rumah secara syariah akan memberikan rasa nyaman saat memiliki rumah itu. Pembiayaannya juga menyesuaikan kemampuan calon nasabah yang akan membeli, atau membangun, atau merenovasi rumah nasabah tersebut jadi tidak memberatkan.

Disini peluang dari bank adalah ketika nasabah memang mencari rumah yang dapat diangsur mengingat keadaan keuangan calon nasabah tersebut, dan juga berlandaskan syariah jadi dapat terhindar dari riba yang ditakutkan.<sup>85</sup>

##### **1. Tujuan dan Manfaat KPR Griya iB Hasanah BNI Syariah**

Tujuan dan manfaat dari KPR Griya iB Hasanah BNI Syariah yaitu:<sup>86</sup>

##### **a. Tujuan KPR Griya iB Hasanah BNI Syariah**

Tujuannya untuk memenuhi kebutuhan konsumtif nasabah atau untuk usaha baik kepemilikan, renovasi pembangunan rumah, direnovasi atau dibangun. Tujuan pembiayaan KPR Griya iB Hasanah BNI Syariah dalam pemenuhan pembiayaan kepemilikan:

---

<sup>85</sup>Wawancara dengan Dina, Karyawan Administasi Bank BNI Syariah Tanjung Karang, tanggal 9 Maret 2018

<sup>86</sup>Dokumentasi, *Bank BNI Syariah Tanjung Karang*, 9 Maret 2018

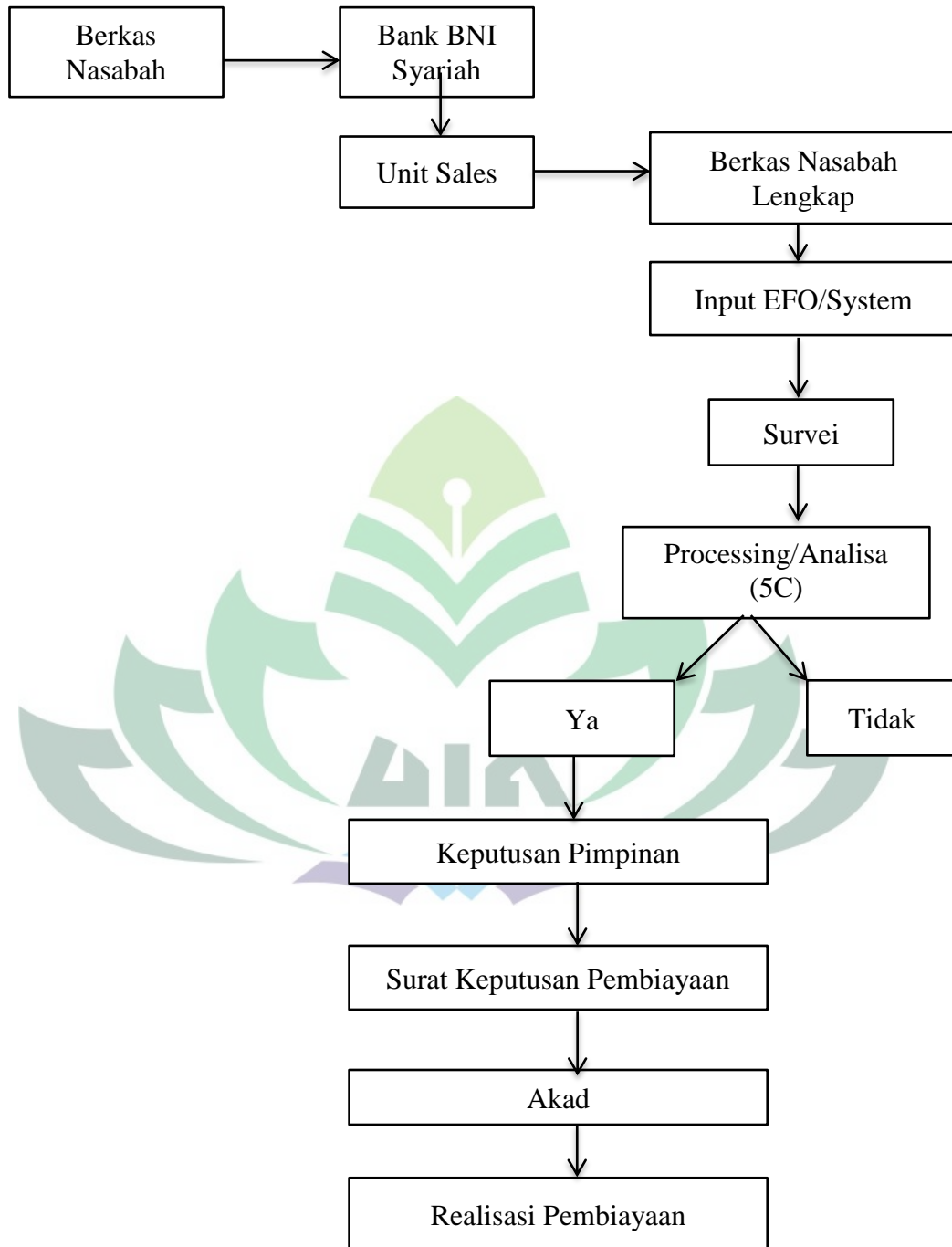
- a) Pembelian *property*, pembelian untuk rumah baik dalam kondisi yang baru atau bekas pakai serta rumah dalam proses pembangunan *developer*.
- b) Tanah dengan ukuran luas dan status tanah dengan milik *developer* atau bukan.
- c) Pembangunan serta perbaikan pada rumah, ruko, rukan, dapat terdiri dari Bahan bangunan untuk bangunan, Bahan bangunan untuk perbaikan
- d) *Take over* atau pengalihan untuk pembiayaan KPR syariah, *Take over* yang dimaksud pemindahan pembiayaan dari lembaga perbankan konvensional ke pembiayaan bank syariah.

**b. Manfaat KPR Griya iB Hasanah BNI Syariah**

Untuk bank manfaat yang diperoleh jelas bank akan mendapatkan pendapatan dari margin keuntungan yang diperoleh. Dan jika untuk nasabah yakni menjadi tujuan lain untuk memiliki tempat tinggal dengan pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah dan pembayaran total angsuran yang tidak akan mengalami kenaikan selama masa perjanjian, telah disesuaikan jumlah angsuran dengan kemampuan pendapatan nasabah.

## 2. Bentuk Transaksi dan Skema Pembiayaan

**Gambar 2.3** Skema Pengajuan Pembiayaan KPR

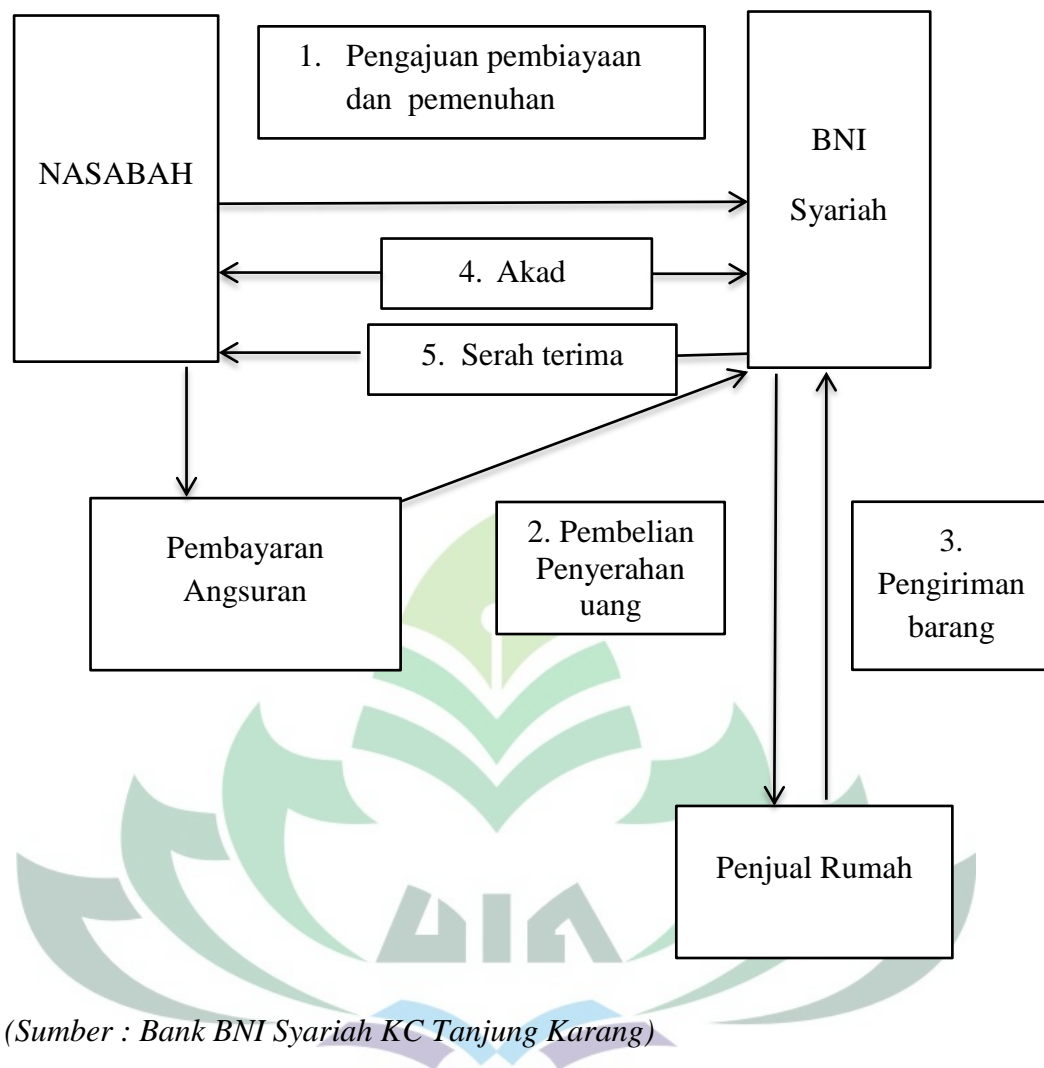


(Sumber : Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang)

Keterangan Skema:

1. Nasabah melakukan pengisian berkas dan pengumpulan dokumen persyaratan ke bank.
2. Penyortiran dokumen-dokumen nasabah dilakukan dengan tujuan mendapatkan nasabah yang layak memperoleh pembiayaan, penyortiran dilakukan Unit sales
3. input data nasabah ke EFO.
4. *Processing* atau Analisa Pembiayaan, analisa pembiayaan yaitu terdiri dari 5C.
5. Melakukan survei untuk memperoleh hasil analisa permohonan pembiayaan dari nasabah.
6. Permohonan yang disetujui diserahkan ke Kepala Cabang untuk memperoleh Surat Keputusan Pembiayaan.
7. Nasabah bertemu dengan perwakilan unit sales dan unit operasional untuk melaksanakan akad untuk pelaksanaan akad.
8. Pada Realisasi Pembiayaan, pencairan di kreditkan ke rekening nasabah, kemudian pemindahan kembali dari rekening nasabah ke rekening *developer* tujuan yang dimaksudkan untuk membuktikan secara hukum positif bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank, agar nasabah mengetahui bahwa telah terjadi transaksi jual-beli antara bank dengan *developer* atau penjual.

**Gambar 2.4** Skema Pembiayaan Secara Langsung



(Sumber : Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang)

**Keterangan Skema:**

1. Permohonan pembiayaan rumah dilakukan nasabah ke Bank BNI Syariah, setelah memenuhi persyaratan dan layak secara teknis, maka Bank menyetujui fasilitas KPR Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung.
2. PT Bank BNI Syariah melakukan pembelian rumah setelah terjadinya kesepakatan jual beli rumah.

3. Setelah adanya transaksi jual beli selanjutnya penjual melakukan penyerahan rumah.
4. Nasabah dan BNI Syariah melakukan akad pembiayaan
5. serah terima rumah kepada nasabah yang dilakukan Bank BNI Syariah
6. Nasabah dapat membayar angsuran dari harga jual yang dibelinya.

### 3. Syarat dan Ketentuan Umum

Syarat umum nasabah yang akan melakukan permohonan pembiayaan pada KPR Griya iB Hasanah.<sup>87</sup>

- a. Perorangan dan WNI
  - a) Karyawan harus memiliki pengalaman kerja minimal 2 tahun perusahaannya juga reputasinya harus baik. Karyawan yang dimaksudkan yaitu karyawan perusahaan, karyawan tetap dari badan usaha atau badan hukum, Pegawai Negeri Sipil (PNS), Anggota TNI/POLRI, Pejabat, baik pejabat ditingkat Pusat, Propinsi, Kabupaten/Kotamadya atau di tingkat daerah.
  - b) Jika yang memiliki usaha atau wiraswasta seridaknya memiliki pengalaman 3 tahun usahanya sudah dijalankan.
  - c) Pekerjaan profesional harus memiliki pengalaman minimal 2 tahun praktek seperti dokter, Notaris, Apoteker, Akuntan, Konsultan, dll.

---

<sup>87</sup>Dokumentasi, *Bank BNI Syariah Tanjung Karang*, 9 Maret 2018



- d) Warga Negara Asing tidak diperkenankan mengambil KPR Griya iB Hasanah kecuali mendapatkan persetujuan khusus dari *Risk Management* dan *Compliance Group*.
- b. Standar termuda pada usianya sesudah menginjak 21 tahun saat pembiayaan diajukan dan Masa Pensiun untuk karyawan sedangkan untuk pengusaha diusia 65 tahun.
- c. Nasabah dan jenis *Black List* di Bank Indonesia dan BNI Syariah.
- d. Ketentuan syarat NPWP ada pada P3 Konsumer tentang Syarat Umum Nasabah.
- e. Calon nasabah menandatangani Aplikasi Permohonan Pembiayaan (APP) dari Griya iB Hasanah Bank BNI Syariah.
- f. Rumah yang menjadi jaminan tidak boleh disewakan kecuali ada persetujuan dari bank.
- g. Wajib adanya asuransi jiwa pembiayaan

## 6. Plafond Pembiayaan

Pada plafond pembiayaan penilaiannya terhadap KPR Griya iB Hasanah Bank BNI Syariah adalah:<sup>88</sup>

- a. Minimal plafond pembiayaan sebesar Rp.25.000.000,- dan batas tertinggi sebesar Rp. 5.000.000.000,-
- b. Maksimal pembiayaan porsi bank (*Bank Finance*) ditetapkan sebagai berikut:

---

<sup>88</sup>Dokumentasi, *Bank BNI Syariah Tanjung Karang*, 9 Maret 2018

**Tabel 1.2** Maksimum Pembiayaan Bank

No	Tujuan KPR Griya iB Hasanah	Maksimum Pembiayaan Bank
1	Membeli Rumah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rumah dalam keadaan baru: dari harga penawaran yang diberikan developer dan nilai taksirannya, batas minimum, tersebut paling tinggi 90%.</li> <li>2. <i>Second</i>: Jika pada pembelian rumah second akan mendapatkan maksimum 80% berdasarkan nilai pada pasar.</li> </ol>
2	Pembangunan Rumah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dari Rencana anggaran batas Maksimum yang akan dibiayai adalah 80% dari Rencana Anggaran Biaya.</li> <li>2. Jika melakukan penarikan harus dilakukan melalui tahapan sesuai progres, maksimal selama 6 bulan.</li> </ol>
3	Renovasi pada Rumah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Maksimal 100% dari Anggaran Biaya</li> <li>2. Melihat progres paling lama 6 bulan jika pada penarikan dan</li> </ol>

		bertahap.
4	<i>Take Over</i>	100% dari O/S pembiayaan Bank Konvensional/Bank Syariah dan 80% nilai jual pada penetapannya berdasarkan menilai jaminan bank.
5	Pembiayaan Tanah	<p>1. Penilaian dari jaminan bank adalah 70% harga pada penawaran <i>developer</i> dilihat nilai pasarnya berdasarkan batas pada tanah <i>realstate</i> diharuskan dengan <i>developer</i> yang bekerjasama dengan bank bni syariah.</p> <p>2. Di luar perumahan/RE sebesar 50% dari nilai dipasaran yang penetapannya telah dilakukan penilaian jaminan bank.</p>
6	Pembiayaan Apartemen	70% dari harga penawaran yang diberikan <i>developer</i> dan 80% nilai pasar penetapan penilai jaminan bank.
7	Ruko atau Rukan	70% harga dari <i>developer</i> serta 80% jumlah pasar yang ditetapkan penilai jaminan Bank.

Sumber: Dokumentasi Bank BNI Syariah, Tanggal 9 Maret 2018

Keterangan :

Nilai yang digunakan adalah nilai rendah jika terjadi dua nilai jaminan, pada harga penawaran pengembang (*developer*) dan nilai pasar dan penilai jaminan Bank, maka nilai yang digunakan adalah nilai terendah.

## 7. Jangka Waktu Pembiayaan

Lamanya jangka waktu pembiayaan dalam KPR iB Griya Hasanah di Bank BNI Syariah ditentukan dalam beberapa hal, yaitu:<sup>89</sup>

- a. Minimum 12 bulan
- b. Untuk jangka waktu pembiayaan yang 15 tahun, baik rumah baru ataupun masih dipesan, ataupun *second*.
- c. Maksimum 10 tahun : pembelian apartemen baru, Ruko serta Rukan, Pembelian bahan bangunan renovasi rumah, dan *Take over*.
- d. Maksimum 5 tahun : pembiayaan tanah masih kosong yang akan dibangun rumah.
- e. Sertifikat HGB berlaku minimal 2 tahun sebelum jatuh tempo pembiayaan.

## 8. Perhitungan Angsuran<sup>90</sup>

Simulasi perhitungan angsuran

Harga awal rumah= Rp.150.000.000

Maksimum dari pembiayaan (90%)= Rp. 135.000.000

<sup>89</sup>Dokumentasi, *Bank BNI Syariah Tanjung Karang*, 9 Maret 2018

<sup>90</sup>Dokumentasi, *Bank BNI Syariah Tanjung Karang*, 9 Maret 2018

Margin yang berlaku: asumsinya 10% (flat)

Jangka waktunya: 15 tahun

Hasil Pokok pembiayaan + margin

$$= \text{Rp.}135.000.000 + (\text{Rp.}135.000.000 \times 10\% \times 15 \text{ tahun})$$

$$= \text{Rp.}135.000.00 + \text{Rp.}202.500.000$$

$$= \text{Rp.}337.500.000$$

Angsuran per bulan

$$= \text{Rp.} 337.500.000 : (12 \text{ bulan} \times 15 \text{ tahun})$$

$$= \text{Rp.}4.210.875$$

## 9. Biaya Administrasi

Dalam penentuan pengenaan biaya administrasi adalah disesuaikan pada ketentuan yang sudah ditetapkan oleh pihak bank, serta nasabah yang harus membayar biaya administrasi tersebut, rinciannya adalah sebagai berikut:

- a. Dibayar secara tunai dan lunas pada saat realisasi pembiayaan baik secara tunai maupun *overbooking*.
- b. Ditulis dalam bentuk *numeric/nominal*, tidak diperkenankan dalam bentuk presentase, kecuali dalam *Wa'd/MOU* yang menyatakan mengenai formula pengenaan biaya administrasi untuk *end user* berkenaan dengan *two step financing*.
- c. Biaya administrasi yang dikenakan terdiri dari Biaya Provisi dan biaya lainnya
- d. Ketetapan biaya administrasi akan ditetapkan pada Surat Edaran tersendiri.

e. Biaya-Biaya Lainnya

- 1) Biaya Notaris sehubungan dengan jasa notaris dan dibayar di muka.
- 2) Biaya *Appraisal* sesuai ketentuan dari Group Analisa dan Pendukung Pembiayaan
- 3) Biaya Materai<sup>91</sup>

## 10. Dokumen yang diperlukan

Dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pemberian kredit KPR Griya iB Hasanah harus dilengkapi calon nasabah, mengingat pentingnya kelengkapan berkas agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan, dokumen tersebut yaitu:<sup>92</sup>

- a. Untuk karyawan dengan penghasilan tetap  
Yang dibutuhkan untuk karyawan yang berpenghasilan tetap adalah:
  - 1) KTP / SIM/ PASSPORT yang aktif
  - 2) NPWP yang aktif digunakan pada pembiayaan di atas 50 juta
  - 3) Kartu Keluarga/Surat Nikah
  - 4) Surat Bukti Kewarganegaraan Republik Indonesia dan Keterangan Ganti Nama bagi WNI Keturuna.
  - 5) Data kepemilikan tempat tinggal (PBB/rekening Listrik/PAM)

<sup>91</sup>Dokumentasi, *Bank BNI Syariah Tanjung Karang*, 9 Maret 2018

<sup>92</sup>Dokumentasi, *Bank BNI Syariah Tanjung Karang*, 9 Maret 2018



6) Data keuangan (Slip Gaji terakhir/Keterangan penghasilan/bon-bon

7) Rekening tabungan minimal 3 bulan terakhir

b. Untuk Wiraswasta

Wiraswasta dokumen yang dibutuhkan adalah sebagai berikut:

1) KTP/SIM/PASSPORT calon nasabah dan pasangannya yang masih berlaku

2) Menyiapkan NPWP yang berlaku untuk pembiayaan di atas 50 juta

3) Kartu Keluarga/Surat Nikah

4) Akte Pendirian Perusahaan dan perubahannya (jika ada)

5) SIUP & Tanda Daftar Perusahaan atau Surat Izin instansi terkait

6) Neraca & Laba Rugi 2 tahun terakhir/Rekening Giro atau Tabungan 3 bulan terakhir/Rekap dari bukti penjualan dan pembelian (bon).

7) Keterangan penghasilan resmi yang dibuat oleh nasabah

## 11. Data Jaminan

Berikut ini adalah data jaminan yang diberikan nasabah kepada BNI Syariah bentuknya dalam sistem pemberian kredit KPR adalah:<sup>93</sup>

a. Rumah yang telah bersertifikat, data yang diberikan:

1) Sertifikat HGB/Hak Milik

2) Izin Mendirikan Bangunan

---

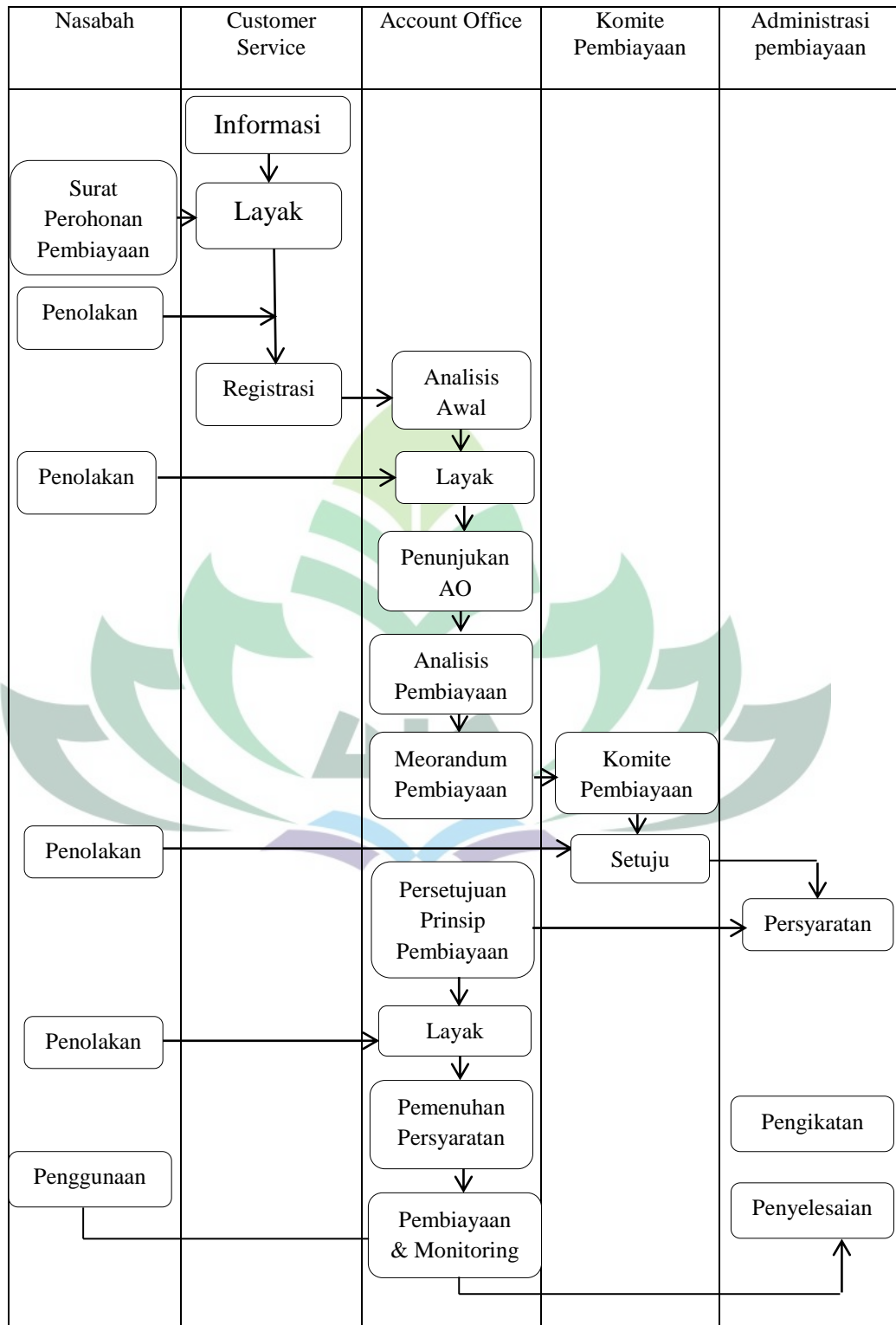
<sup>93</sup>Dokumentasi, *Bank BNI Syariah Tanjung Karang*, 9 Maret 2018

- 3) PBB terakhir
  - 4) Denah lokasi (*Blue Print*)
- b. Bangunan yang masih status Sertifikat Hak Pakai, data yang diberikan:
- 1) Sertifikat Hak Pakai
  - 2) Dokumen lain yang diperlukan terkait dengan kerjasama BNI Syariah
  - 3) Surat Kuasa untuk menjual tanah tersebut jika terjadi wan prestasi selama masa pembiayaan



## 12. rosedur Pembiayaan

**Tabel 1.3** Prosedur Pembiayaan



Keterangan:

- a. Nasabah melakukan permohonan pembiayaan dengan menyerahkan permohonan pembiayaan dalam bentuk surat.
- b. Selanjutnya surat tersebut akan diterima oleh bagian *customer service* lalu dilakukan pengecekan apakah layak atau tidak.
- c. Jika terjadi penolakan atas Surat Permohonan Pembiayaan bagian *customer service* akan menghentikan pada tahap tersebut, tetapi jika permohonan tersebut lengkap memenuhi syarat maka bagian *customer service* akan mengirimkan registrasi tersebut kepada bagian *account officer* untuk dilakukan analisis awal.
- d. Jika analisis awal yang sedang diperiksa dibagian *account officer* tersebut disetujui, dilakukan penunjukan *account officer* yang akan melakukan tahap analisis pembiayaan terhadap nasabah.
- e. Setelah analisis pembiayaan dilakukan, tahap selanjutnya adalah pembuatan memorandum pembiayaan dan akan diserahkan kepada Komite Pembiayaan.
- f. Komite Pembiayaan akan melakukan pengecekan disetujui atau tidaknya. Jika disetujui maka semua persyaratan nasabah diserahkan ke bagian administrasi pembiayaan.
- g. *Account officer* membuat suatu Persetujuan Prinsip Pembiayaan dan akan diserahkan ke bagian administrasi pembiayaan.
- h. Persetujuan Prinsip Pembiayaan tersebut akan diperiksa kelayakannya. Jika telah layak, maka bagian *account officer*

akan melakukan pemenuhan persyaratan pembiayaan dan akan melakukan pengikatan pada bagian administrasi pembiayaan.

- i. Setelah itu bagian *account officer* akan menerima proses pembiayaan dari nasabah dan *account officer* akan melakukan monitoring atas pembiayaan nasabah.
- j. Setelah proses pembiayaan dan monitoring dilakukan dan semua persyaratan nasabah sudah lengkap, maka semua proses pembiayaan telah selesai.
- k. Proses pemberian pembiayaan ada lima tahapan:

Pada proses pemberian pembiayaan melalui beberapa tahap, dimana tahap tersebut menentukan proses sampai merealisasikan suatu pembiayaan:

1) Tahap mengajukan pembiayaan

Yang Pengajuan permohonan pembiayaan dilakukan nasabah kepada pihak bank, dalam proses ini yang melakukannya adalah petugas bank yaitu *Account Officer*.

2) Tahapan penganalisisan usulan pada pembiayaan

Saat proses usulan pada pembiayaan berlangsung, *account officer* dan *account manager* mengajukan permohonan analisis pembiayaan, dimaksudkan agar memastikan kemampuan nasabah sehingga dapat mengembalikan pinjamannya setelah itu ditentukan jumlah pinjaman.

3) Penyetujuan Komite Pembiayaan

- 4) Bila seluruh proses oleh *account officer* atau *account manager* telah selesai dilakukan, dokumen yang berisi usulan pembiayaan tersebut diserahkan ke bagian administrasi pembiayaan untuk diperiksa kelengkapannya. Selanjutnya dimintakan persetujuan komite pembiayaan.

5) Pengikatan Pembiayaan

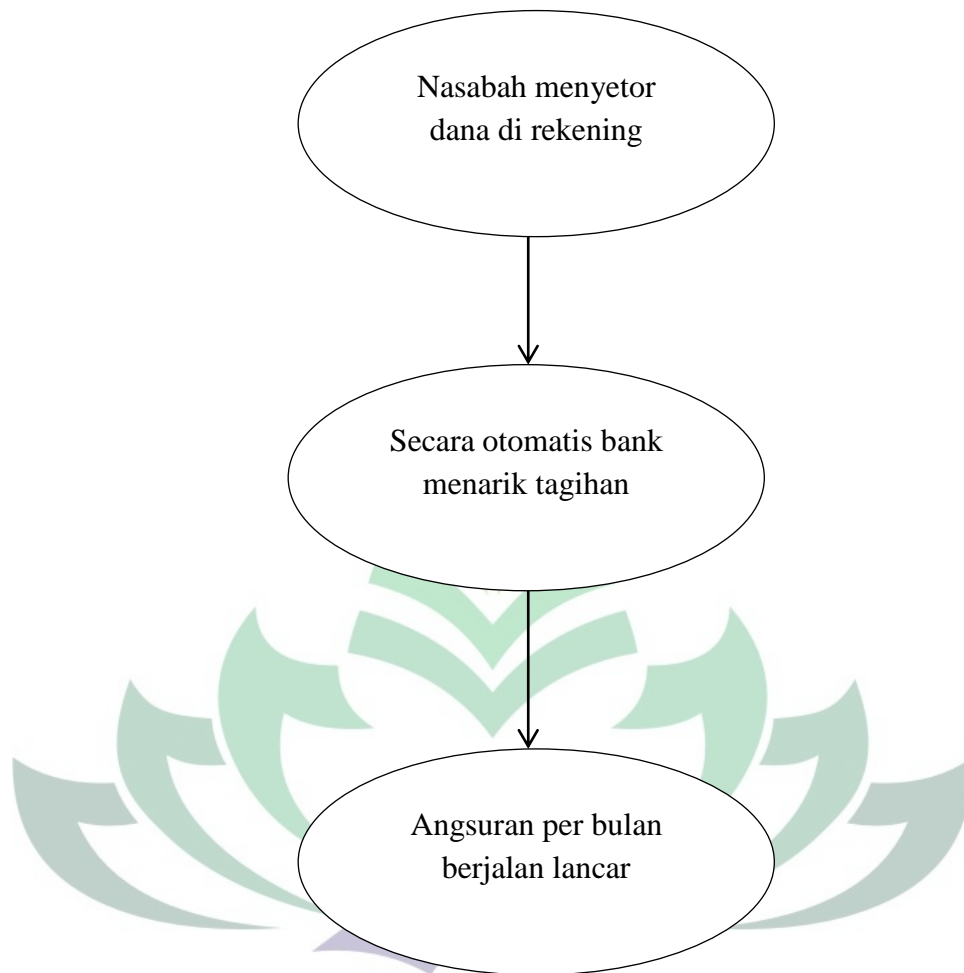
Setelah usulan pembiayaan tersebut mendapat persetujuan dari komite pembiayaan, tahap selanjutnya adalah mempersiapkan pengikatan, semua dokumen asli dan dokumen jaminan harus telah diterima oleh pihak bank.

6) Pencairan Dana

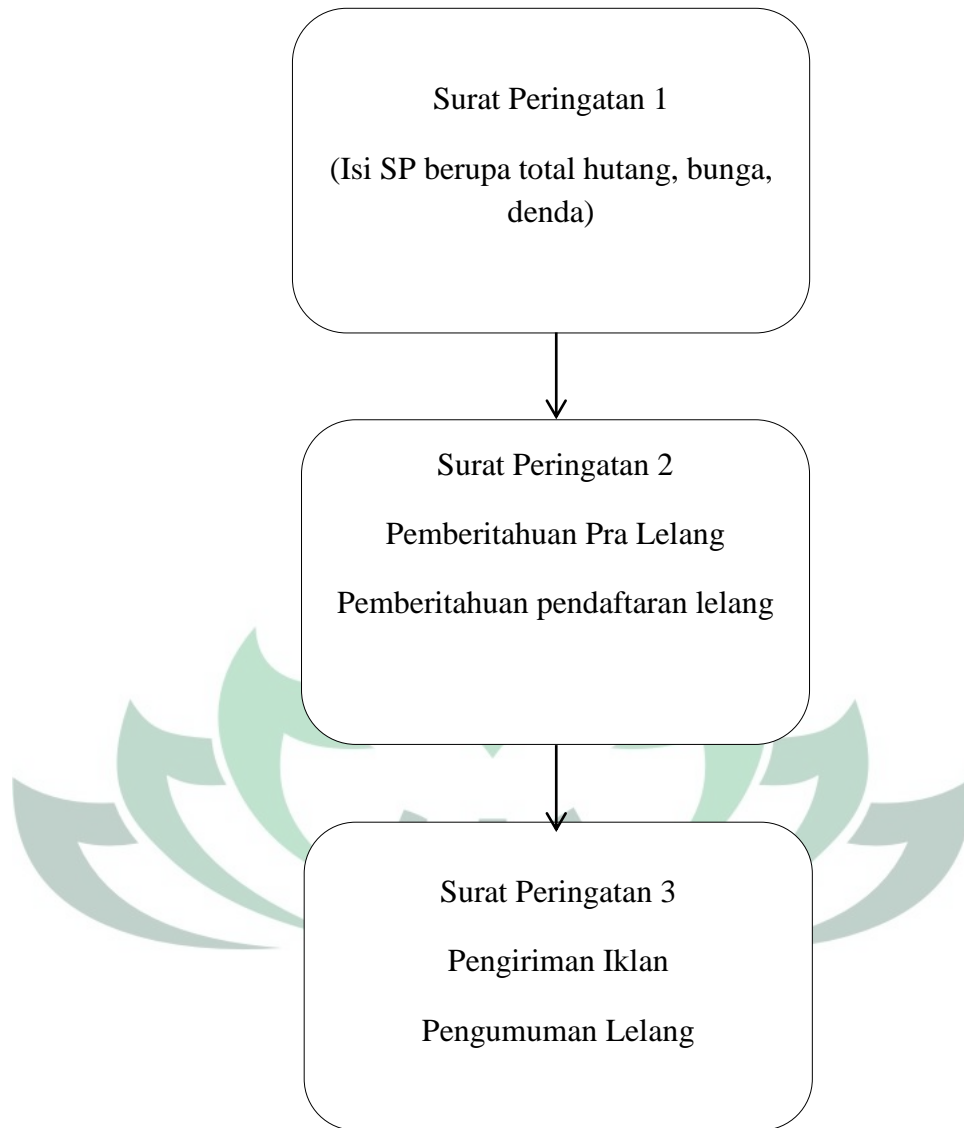
Setelah dilakukan pengikatan pembiayaan proses pencairan dana dapat dilakukan, dengan terlebih dahulu dilakukan verifikasi tanda tangan calon peminjam.



**Gambar 2.5** Diagram Alir Pembayaran



**Gambar 2.6** Diagram Alir Penagihan KPR



### 13. Karyawan yang Kompeten

Pelaksanaan prosedur operasi, ketentuan produk, dan prosedur standar layanan harus dilakukan untuk seluruh staff operasional, baik dikantor pusat, Cabang maupun Capem. Pihak bank mengupayakan peningkatan kinerja dengan pelatihan yang diberikan pihak Bank BNI Syariah diantaranya Pelatihan DPK dan Pembiayaan, Pelatihan Operasional untuk Operasional Manager, Workshop Fiqh Muamalah, adanya pelatihan bersertifikasi seperti Pelatihan dan Sertifikasi Manajemen Resiko, *Certified Career & Talent Management Specialist*.

Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang memiliki sistem untuk menilai sudah memiliki sistem penilaian pegawai dengan penilaian kinerja perusahaan dan kinerja unit. Penilaian yang digunakan tersebut dimaksudkan untuk melihat sejauh mana kinerja karyawan tersebut. Sistem penilaian diatur agar mampu mengidentifikasi pegawai yang berprestasi. Bentuk penilaiannya itu sendiri dengan format Penilaian Kinerja dan Pengembangan Pegawai yang diturunkan dari *Performance Measurement System* yang disusun berdasarkan pendekatan *Balance Score Card*.

## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Analisis Penerapan Pengendalian Internal KPR Ib Hasanah Bank BNI Syariah Tanjung Karang**

Tujuan pengendalian internal pada KPR Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung, melakukan beberapa penerapan yang berkaitan dengan diterapkan pengendalian internal di tersebut. Dimana pada Bank BNI Syariah sudah adanya Struktur organisasi pada pemisahan tanggung jawab fungsional, adanya sistem otorisasi dan prosedur pencatatan, menerapkan cara kerja yang wajar, dan adanya pegawai yang sesuai dengan mutu dan tanggungjawabnya. Berikut ini dikemukakan penerapan sistem pengendalian internal pada KPR Syariah Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung:

##### **1. Struktur organisasi pada pemisahan tanggung jawab fungsional**

Pada dasarnya struktur organisasi pada suatu perusahaan digunakan untuk menjelaskan fungsi dari masing-masing bagian agar tidak terjadi suatu penggandaan tugas pada beberapa bagian. Dapat terciptanya sistem pengendalian internal dari sisi pemisahan fungsi secara tidak baik yang diakibatkan apabila perbankan tidak memiliki struktur organisasi atau pemisahan tanggung jawab yang jelas tiap bagiannya. Hal tersebut tentu saja akan mengakibatkan adanya penggandaan tugas pada beberapa bagian, sehingga kinerja yang dilakukan karyawan akan tidak maksimal.

Struktur organisasi yang terdapat di Bank BNI KC Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung telah menjelaskan bahwa sudah terdapatnya pemisahan tanggung jawab pada tiap-tiap bagian, bagian paling tinggi kedudukannya adalah *Branch Manager* yang membawahi *Recovery & Remedial Division* yang membawahi 3 bagian yaitu *Sme Financig Head*, *Consumer Sales Head*, *Consumer Processing Head*, divisi *Recovery & Remedial Division* ini dipimpin oleh yang disebut *Recovery & Remedial Head (RRH)*. *Operational Manager (OM)* membawahi 3 bagian yaitu *Custoomer service*, *Operasional Head*, *General Affair Head*, bagian lain pula ada *Sme Account Officer*, *Consumer Processing Assistant*, *Collection Assistant (CA, Teller, Customer Service (CS), Administration Assistant (AA)*. Adanya pemisahan tugas sangat penting sehingga tidak terjadinya penggandaan tugas yang didukung dengan penjelasan *job description* untuk masing-masing bagian.

Terdapatnya pemisahan tanggungjawab yang diwujudkan dalam uraian yang telah ditetapkan oleh perusahaan sesuai dengan kedudukannya dalam struktur organisasi akan menjadikan Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung lebih efektif juga efisien untuk mencapai tujuan dan target perusahaan terhadap pemenuhan kepuasan konsumen dapat mencapai peningkatan kinerja bagi karyawan, sehingga memudahkan perusahaan untuk menghadapi pengendalian bagi setiap fungsi guna pelaksanaan kebijakan yang lebih sesuai.

## 2. Sistem Otorisasi dan Prosedur Pencatatan

Adanya sistem otorisasi atau pelimpahan wewenang dari pejabat yang berwenang dapat menyatakan adanya sistem pengendalian internal yang memadai. Sistem otorisasi atau pelimpahan wewenang dapat dilakukan pemberian tanda tangan pada dokumen yang dilakukan pejabat yang berhak melakukan otorisasi.

Jika suatu perusahaan tidak melakukan sistem otorisasi dengan tidak melakukan pemberian tanda tangan atas dokumen pembiayaan KPR, dapat mengakibatkan tidak sahnyanya atau tidak dipercaya keandalan dokumen tersebut. Tentu saja akan berakibat pada prosedur pencatatan akuntansinya yang tidak berjalan secara efektif dan efisien. Atau bahkan tidak sahnyanya keputusan yang akan dinyatakan didokumen yang terkait.

Pada dokumen yang terkait pada sistem pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung memiliki suatu otorisasi atau pelimpahan wewenang yang harus dilakukan atau disetujui oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini melalui persetujuan komite pembiayaan.

Hal ini dibuktikan dengan adanya pengesahan dari pejabat yang berwenang seperti pada dokument *Cheklis* dokumen pembiayaan yang terdapat pada lampiran. Dokumen tersebut merupakan dokumen yang pertama kali digunakan oleh Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung dalam pelaksanaan permohonan pengajuan KPR oleh nasabah. Adanya sistem otorisasi dari pejabat yang berwenang

tentu saja akan memudahkan dalam proses pencatatannya karena dokumen yang telah mendapat persetujuan oleh pihak yang berwenang akan menghasilkan data yang dapat dipercaya keandalannya.<sup>94</sup>

### 3. Cara kerja yang wajar atau praktik yang sehat

Menjamin setiap transaksi dicatat secara lengkap dan menjamin data yang dihasilkan memiliki tingkat keandalan yang tinggi merupakan kriteria yang termasuk pelaksanaan praktik yang sehat pada perbankan. Untuk memudahkan pemantauan serta proses pencatatannya, adalah tujuan dari diterapkannya praktik yang sehat sebagai cara kerja yang wajar tersebut terkait dengan pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung. Jika cara kerja tidak wajar maka akan mengakibatkan pelaksanaan tidak terlaksananya pemantauan pada proses pembiayaan KPR, tidak berjalan secara efektif dan efisien juga mengakibatkan adanya data yang dihasilkan dalam laporan keuangan tidak dapat dipercaya keandalannya.

Pada pelaksanaan pemberian pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung, perusahaan sudah menjalankan adanya praktik yang sehat untuk menjamin cara kerja yang wajar, dibuktikan pada setiap transaksi dicatat secara lengkap pada setiap dokumen-dokumen yang terkait. Agar memudahkan pihak

---

<sup>94</sup> Wawancara dengan Imam, karyawan *Marketing* KPR Bank BNI Syariah Tanjung Karang, tanggal 17 Maret 2018.



manajemen Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung dalam melakukan proses pencatatannya maka diterapkannya praktik yang sehat dalam pencatatan transaksinya.

Praktik yang sehat yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung yaitu dengan adanya:

- a. Memorandum Usulan Pembiayaan (MUP) Konsumer, pelaksanaan praktik yang sehat dapat dilihat dengan adanya pemberian nomor urut, penulisan tanggal, dan pemberian tanda *tickmark* (✓).
- b. Bagian dalam dokumen MUP yang wajib diisi secara berurutan. Hal ini dimaksudkan agar memudahkan didalam proses pengisian kelengkapan dokumen.
- c. Pada dokumen Instruksi Realisasi Pembiayaan Komersial juga terdiri dari hal untuk mendukung praktik yang sehat adalah adanya pengisian sejumlah kolom yang telah diberi nomor urut, pemberian tanggal pengesahan oleh pejabat yang berwenang serta adanya tanda tangan merupakan hal yang terkait dengan penerapan praktik yang sehat dalam pemenuhan pengendalian internal pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung.

#### 4. Kepegawaian dengan mutu yang sesuai dengan tanggungjawabnya.

Pemberian *reward*, fasilitas kantor, dan *punishment* bagi karyawan yang melakukan kesalahan atau dengan membekali karyawan dengan pelatihan atau seminar sebagai sarana peningkatan kinerja adalah salah satu cara peningkatan motivasi untuk karyawan yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung.

Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung menyadari pentingnya kualitas karyawan dan menyelenggarakan upaya pelatihan dan pengembangan yang bertujuan mewujudkan karyawan yang berkualitas, karena faktor utama dari kesuksesan adalah baiknya sumber daya manusianya yang berkualitas.

Pihak Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung memberikan pelatihan diantaranya Pelatihan DPK dan Pembiayaan, Pelatihan Operasional untuk Operasional Manager, *Workshop* tentang Fiqh Muamalah, adanya pelatihan bersertifikasi seperti Pelatihan dan Sertifikasi Manajemen Resiko, *Certified Career & Talent Management Specialist*, BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung mempunyai penilaian terhadap pegawai, penilaian tersebut dirancang untuk dapat mengetahui identifikasi pegawai yang berprestasi. Format penilaiannya berbentuk Penilaian Kinerja dan Pengembangan Pegawai yang diturunkan dari *Performance Measurement System* yang disusun berdasarkan pendekatan *Balance Score Card*.

Terjadinya penurunan kinerja terhadap pegawai yang tidak masuk dikarenakan cuti, sakit, dan lain sebagainya tidak ada. Pegawai sudah melaksanakan pelatihan sehingga operasional tetap berjalan. Contohnya, pada bagian teller memiliki dua pegawai, kemudian salah satu pegawai mengalami sakit, lalu penyelesaian masalah secara tanggap adalah bagian karyawan CS yang sedang kosong nasabah mengisi posisi yang sedang kosong, sehingga tidak ada keluhan dari pihak nasabah. Namun jika karyawan yang tidak masuk tersebut telah hadir kembali di kantor maka karyawan tersebut harus tanggap menanyai perkembangan kantor ketika dia tidak masuk.<sup>95</sup>

Jika salah satu unsur-unsur sistem pengendalian internal tidak memadai, maka tentu saja sistem pengendalian internal dalam membiayai kepemilikan rumah pada Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung tidak akan berjalan secara maksimal. Penerapan sistem pengendalian internal pada pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung telah diterapkan sesuai dengan prosedur-prosedur yang dilakukan oleh perbankan.

Hal tersebut dari adanya struktur organisasi dan pemisahan fungsional yang telah dijalankan dengan penjelasan yang ditetapkan Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung. Pelaksanaan cakupannya pada prosedur otorisasi dan pencatatan yang telah baik kesesuaiannya, akan menjamin data yang tertulis dalam formulir yang

---

<sup>95</sup>Wawancara dengan Ari, karyawan Administrasi umum KPR Bank BNI Syariah Tanjung Karang, tanggal 11 Maret 2018.

terkait dengan sistem pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah Tanjung Karang memiliki ketelitian dan keandalan. Sehingga menghasilkan informasi yang dipercaya. Cara yang dilakukan Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung saat menjalankan praktik sehat tentu saja membuat keefektifan dan keefisienan dalam melaksanakan prosedur pembiayaan KPR, sehingga akan adanya rasa tanggungjawab dari karyawan dalam proses pelayanan kepada nasabah.

Memiliki karyawan yang kompeten dan kejujuran yang tinggi membuat perusahaan memiliki kebanggaan atas prestasi tersebut, dan timbal balik yang dilakukan perusahaan untuk karyawan adalah memberikan penghargaan. Peningkatan motivasi karyawan tidak hanya dari penghargaan, tetapi juga melalui pelatihan dengan mengikutsertakan karyawan dalam pelatihan dan seminar.

## **B. Analisis Penerapan Manajemen Risiko KPR Ib Hasanah Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung**

Penerapan manajemen risiko yang diterapkan di Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung adalah identifikasi risiko, pengukuran risiko, selanjutnya pemantauan risiko dan langkah yang terakhir adalah pengendalian risiko, adapun pemaparannya sebagai berikut:

### **1. Identifikasi Risiko**

Merupakan proses melihat adanya risiko pada kegiatan, transaksi keuangan, dan jenis yang dilaksanakan pihak bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung. Mendeteksi kemungkinan risiko baru yang mungkin terjadi dikarenakan apabila

akan terjadinya kerugian pada keuangan yang dapat merugikan pihak bank. Pihak bank syariah pada transaksi diketahui lebih baik pada tiap transaksinya yang akan dilaksanakan pada pembiayaan KPR, sehingga proses identifikasi adalah proses penting yang harus dilakukan. Risiko yang dapat diidentifikasi sebagai berikut:

- a. Jika bank sudah membeli barang yang dalam hal ini rumah, namun pihak nasabah membatalkan proses jual beli.
- b. Adanya manipulasi harga rumah dari nasabah
- c. Terjadinya manipulasi terkait data informasi maupun data penghasilan yang dilakukan nasabah.
- d. Kewajiban yang tidak dapat dibayarkan oleh nasabah ketika waktu pembayaran sudah tiba.

Penerapan proses oleh Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung pada melakukan penganalisaan pada saat pengajuan pembiayaan sesuai yaitu dilihat pada watak pribadi calon nasabah, bagaimana kondisi pada keuangannya, juga diperhatikannya dokumen yang utama diantaranya KTP, asli slip penghasilan, kartu keluarga, dan data lainnya yang diperlukan.

Diperlukannya kecermatan dan ketelitian pada proses analisa terhadap nasabah yang akan melakukan pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung, dimana pengaruh dari kondisi pada nasabah sehingga dapat terpenuhinya pembayaran nantinya sangat penting. Apabila kondisi keuangan dan watak dari calon nasabah baik, maka akan mustahil terjadinya kegagalan pada

saat pembayaran pembiayaan KPR nantinya, ataupun kegagalan akan dapat dihindari sehingga pihak bank tidak mendapatkan kerugian.

## **2. Mengukur Risiko**

Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung melihat risiko seperti apa yang dapat ditimbulkan yang dapat mengakibatkan kelangsungan kegiatan yang membahayakan bank. Evaluasi yang dilakukan secara bertahap merupakan bentuk penerapan dari bagian pengukuran risiko. Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung melakukan evaluasi pada prosedur dan data yang sudah digunakan pada pengukuran risiko, sehingga prosedur yang diterapkan disesuaikan pada perubahan yang akan terjadi diluar pembiayaan maupun kegiatan bank lainnya.

## **3. Memantau Risiko**

Perubahan kegiatan pembiayaan yang dilakukan harus diperhatikan sebagai bentuk pemantauan risiko, terkait data yang disajikan dan sesuai kebenarannya yang diperoleh, selanjutnya BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung menetapkan risiko pada tingkatan yang terdiri dari rendah, menengah, juga tinggi. Tingkatan ini dimaksudkan mempermudah bank guna melakukan pemantauan terhadap kegiatan pada pembiayaan selanjutnya.

Apabila terlihat gejala yang menunjukkan risiko yang akan terjadi, salah satunya keterlambatan pembayaran oleh nasabah selanjutnya dicarilah penyelesaian sebagai bentuk solusi terkait yang disediakan pihak bank untuk pembiayaan KPR ini. Solusi yang

dimaksudkan berisi juga sebagai pengawasan pada pembiayaan KPR, dimana awalnya pembiayaan KPR diberikan berlandaskan pengecekan dan pengawasan sehingga dapat terhindarlah penggunaan dana pembiayaan diluar pembiayaan KPR yang dilaksanakan.

#### **4. Mengendalikan Risiko**

BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung melakukan perbandingan dan penganalisisan batas risiko dan risiko yang mungkin akan terjadi di Bank BNI Syariah sudah dilakukan dengan baik sejauh mana. Pengendalian pada risiko menggunakan pengamanan agar terhindar dari risiko yang dapat terjadi saat pengambilan keputusan. Jika pihak bank BNI Syariah KC Tanjung Karang belum menyadari posisinya pada risiko yang dapat terjadi, maka akan tidak efektif selanjutnya tindakan yang akan dilakukan.<sup>96</sup>

Fungsi manajemen risiko sebagai penyertaan peringatan awal pada kegiatan usaha bank. Tujuan dari manajemen adalah:<sup>97</sup>

##### **a. Penyedia informasi yang berisi tentang adanya risiko pada pihak yang terkait dalam pembiayaan.**

Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung bisa diketahui lebih dalam tentang transaksi yang terlaksana melalui informasi yang disediakan pada pembiayaan merupakan proses yang sangat penting,

---

<sup>96</sup> Wawancara dengan Ari, karyawan Administrasi umum KPR Bank BNI Syariah Tanjung Karang, tanggal 30 Agustus 2018.

<sup>97</sup> Ir. Adiwarman A. Karim. *Bank Islam (Analisis Fiqih dan Keuangan)* (Jakarta: PT. Raja grafindo Persada, 2014). cet. 7. h. 226



Ketelitian sangat diperlukan saat proses analisa nasabah yang dilakukan bank BNI syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung, melakukan pendekatan dengan menyampaikan risiko yang akan terjadi jika tidak saling bekerjasama pun sangat penting, sehingga nasabah ataupun pihak ketiga yang dalam hal ini pihak perumahan mempunyai karakter yang baik dan jujur sehingga pembayaran tidak dapat terjadi kegagalan, dengan begitu kerugian tidak akan ditanggung oleh bank BNI syariah karena kerugian dampaknya pada kelancaran usaha juga kesehatan bank BNI Syariah KC Tanjung Karang.

Semua kegiatan dari transaksi keuangan dan jenis yang dilakukan bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung dengan menyediakan informasi tentang risiko kepada pihak yang berkepentingan merupakan suatu proses untuk mengetahui risiko.

**b. Kepastian bank tidak akan mengalami kerugian yang tidak sesuai**

Analisa kepada calon nasabah yaitu dengan penilaian proses pembiayaan KPR di Bank BNI syariah ini apakah sesuai dengan baik langkahnya pada proses pembiayaan Bank BNI Syariah Tanjung Karang juga berkewajiban memastikan bank tidak mengalami kerugian (*unacceptable*), seperti yang diungkapkan oleh pimpinan pembiayaan (*Sales Head*) di Bank BNI Syariah Tanjung Karang yang bernama Bapak Wahyudi

Hidayat, bahwa proses pembiayaan di Bank BNI Syariah Tanjung Karang ini sudah sesuai berdasarkan prosedurnya, dimana tahapannya yaitu surat permohonan dilengkapi oleh calon nasabah selanjutnya melampirkan kelengkapan dokumen yang menjadi persyaratan diserahkan pada pihak bank, dialihkan pada pihak marketing yang menerima beserta persyaratannya.

Tahapan selanjutnya melakukan analisis dan verifikasi data dengan melakukan analisis 5C yaitu, *character* (karakter), *capacity* (kapasitas), *capital* (modal), *collateral* (jaminan), *condition* (kondisi).

#### 1) Karakter

Penilaian ini bertujuan melihat sifat atau karakter nasabah pembiayaan KPR BNI Syariah seperti kebenaran data pribadi, pekerjaan dan jaminan yang dilampirkan oleh nasabah dan historis pembiayaan nasabah berdasarkan laporan BI *checking*. Bi *checking* bertujuan memeriksa data calon nasabah apakah ada daftar kredit macet Bank Indonesia dalam pembiayaan yang dilakukan calon nasabah sebelumnya.

Melakukan Bank *checking* meminta informasi kepada bank Indonesia (BI) untuk mengetahui apakah calon nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan mempunyai pinjaman pada Bank atau lembaga keuangan lainnya. Dari informasi inilah dapat diketahui mengenai

besarnya pinjaman, jangka waktu, jaminan, serta kolektibilitas pembiayaan. Apakah calon nasabah tersebut pernah melakukan peminjaman, selesai atau tidakkah pinjaman tersebut dengan baik atau bahkan justru mengalami kemacetan, sehingga hasil dari pemeriksaan status nasabah ini akan menjadi bahan pertimbangan dalam memutuskan pembiayaan.<sup>98</sup>

Apabila terdapat data sebagai debitur macet atau kondisinya kurang lancar, maka Bank BNI Syariah Tanjung Karang dapat menolak atau tidak menyetujui pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah tersebut.

Pada tahapan ini melakukan penilaian pada watak atau kepribadian calon nasabah, penilaian ini dimulai dari kehidupannya yang bersifat pribadi serta pada lingkungan tempat usaha calon nasabah tersebut. Yang dilakukan dalam menilai calon nasabah bertujuan agar dapat diketahuinya niat dari calon nasabah dapat bertanggung jawab pada kewajibannya berdasarkan kesepakatan dalam perjanjian yang telah disepakati atau tidak. Beberapa hal yang dilakukan untuk menilai karakter dari calon nasabah yaitu:

---

<sup>98</sup> Wawancara dengan Bowo, Marketing Divisi KPR Bank BNI Syariah Tanjung Karang, tanggal 11 Maret 2018.

a) Pengecekan pada Bank Indonesia

BI *check* ini dimaksudkan agar terlihat riwayat pembiayaan calon nasabah sebelumnya dan data nasabah yang diterapkan oleh BI termasuk pula nasabah tersebut ada pada Daftar Hitam Nasional (DHN) atau tidak.

b) Mengecek reputasi calon nasabah di lingkungannya.

Meminta informasi dari pihak bank yang dibutuhkan, disebut dengan *bank to bank information (bank checking)*.

c) *Trade Checking* adalah mengecek kepada teman bisnis calon nasabah pembiayaan dalam hal ketepatan pemenuhan kewajiban.

d) *Personal Check*

Dalam hal ini pengecekan bertujuan untuk mencari tahu calon nasabah tersebut suka berjudi atau tidak, serta agar dapat mengetahui informasi terkait calon nasabah ini suka hidup boros dan berfoya-foya ataukah tidak juga hal *negative* lainnya.

e) Melakukan wawancara terhadap nasabah, bertujuan menilai sejauh mana karakter dari si calon nasabah tersebut caranya memberikan pertanyaan lalu membaca karakternya.

## 2) *Capacity* (Kemampuan)

Menilai *Capacity* mengutamakan bagaimana calon nasabah dapat mengembalikan pembiayaan yang diberikan kepada nasabah, sejauh mana kemampuan calon nasabah mereka dapat digambarkan kemampuan calon nasabah untuk dapat mengembalikan dana pembiayaan yang telah diberikan bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung pada waktu pembiayaan yang sesuai kesepakatan, yang dilihat dari jumlah penghasilan calon nasabah tersebut.

Melihat bagaimana cara calon nasabah tersebut mengelola usahanya sehingga dikaitkan dengan laba yang akan didapatkan calon nasabah. Apakah penghasilan calon nasabah tersebut dapat mencukupi untuk kelancaran pembayaran angsuran pada pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung agar tidak terjadi keterlambatan atau bahkan kemacetan pada pembayaran pembiayaan.

Memberikan penilaian terhadap kemampuan yang dipersiapkan nasabah yang akan melakukan pembiayaan, dalam menjalankan usaha untuk memikirkan mengenai kemampuan melunasi hutangnya sesuai dengan kesepakatan waktu yang telah ditetapkan. Kemampuan yang dimaksud memiliki pendapatan yang akan terus

berjalan baik dari usaha calon nasabah tersebut. Penilaiannya bertujuan dapat melihat kemampuan nasabah sehingga dapat dilihat keterkaitan dengan pendidikan dan bagaimana calon nasabah mengelola usahanya, tempat kerjanya, bagaimana jabatannya, pengalaman dalam mengelola usaha, dan sejarah perusahaan yang pernah dikelola.

### 3) Permodalan

Menilai sejauh mana modal yang akan disetor disini adalah uang yang diserahkan di muka diserahkan oleh calon nasabah pada Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung. Pemberian uang muka dari pihak nasabah dapat menjadi penilaian sejauh mana keseriusan calon nasabah untuk melakukan pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang, semakin besar uang muka yang disetorkan oleh nasabah maka akan menjadi keyakinan dari pihak bank.

Mengetahui bagaimana usaha nasabah dalam menempatkan distribusi permodalannya, kondisi ini dapat diketahui *plafond* pembiayaan yang dapat diberikan kepada calon nasabah. Analisa ini melihat sejauh mana calon nasabah dapat bertanggung jawab pada pembiayaan, juga dapat melihat keseriusan tanggung jawab calon

nasabah tersebut dengan permodalan awal yang dimiliki calon nasabah tersebut.

4) Barang jaminan

Nasabah memberikan jaminan kepada Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung, sebagai bentuk penjaminan pada pembiayaan, diantaranya jaminan berbentuk rumah dan sebidang tanah yang nilainya dapat menyesuaikan dari pembiayaan yang. Biasanya barang jaminan yaitu sertifikat rumah yang akan dilakukan pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah Tanjung Karang tersebut.

Menilai pada saat penyerahan sebagai bentuk jaminan pada pihak bank untuk pembiayaan, yang sudah terjadi pengalaman selama ini adalah jaminan pada pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang yakni rumah yang akan dilakukan pembiayaan oleh BNI Syariah tersebut, penilaian dilakukan dengan menghitung harga jaminan dengan perbandingan harga pasar, jaminannya berupa SHM dari rumah yang akan dibeli. Hal yang dilakukan untuk menganalisis jaminan yaitu dengan melakukan penelitian aspek legal jaminan, mengetahui status hukumnya lalu melakukan penelitian aspek ekonomis & nilai likuidasi jaminan.



#### 5) Kondisi Ekonomi

Keadaan dalam ekonomi yang dilihat yaitu pada kondisi usaha nasabah memenuhi kemampuan pada perbankan yang menjanjikan, perusahaan atau usahanya dinilai memiliki kemungkinan usaha yang baik kedepannya. Baik dalam bekerja pada suatu perusahaan atau memiliki usaha sendiri perkembangannya harus konsisten sehingga dapat memperoleh keuntungan, tidak akan adanya kemungkinan rugi atau bangkrut. Dengan demikian sehingga kinerja usaha nasabah kedepannya bisa dipastikan baik.

Penganalisaan kondisi pada ekonomi yang diamati yaitu pada bidang sosialnya, pada bidnag ekonomi, pada situasi politik yang sering terjadi atau akan terjadi serta dengan budaya yang terpengaruhi pada keadaan perekonomian yang dapat terjadi suatu saat sehingga mempengaruhi dalam kelancaran pekerjaan nasabah pada pembiayaan KPR. Penganalisaan dengan melihat media elektronik, media massa, atau media cetak lalu dianalis kemungkinan-kemungkinan yang dapat terjadi.

**c. Mengurangi Standar Kerugian dari Berbagai Risiko yang Bersifatnya diluar Kontrol.**

Beberapa upaya penilaian sebagai tujuan untuk memastikan bank BNI Syariah Tanjung Karang tidak mengalami kerugian dalam pembiayaan KPR yang akan dilaksanakan. Tahapan meminimalisir kerugian dari berbagai risiko yang dapat terjadi pada pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah Tanjung Karang, yang bank lakukan guna mengurangi risiko diantaranya membuat ketetapan pada pembiayaan secara sesuai dan tepat juga menerapkan pada proses pembiayaan adanya prinsip kehati-hatian.

Manajemen risiko merupakan sistem yang meliputi menyediakan informasi risiko pada pihak terkait, membuat kepastian bahwa bank akan mendapatkan kerugian (*unaceptable*) meminimalisir kerugian dari berbagai risiko (*control*), yang telah diterapkan oleh BNI Syariah KC Tanjung Karang,

Dimana telah diterapkannya manajemen risiko KPR Bank BNI Syariah dalam proses pembiayaan dari awal calon nasabah melakukan pengajuan hingga proses pencairannya, namun pada analisis pembiayaan masih kurang hati-hati sehingga masih ada pemberian pembiayaan yang calon nasabah belum diselesaikan/diujung penyelesaian.

**C. Analisis Penerapan Akad Murabahah Pembiayaan Kepemilikan Rumah dalam Perspektif Ekonomi Islam di Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung**

Akad *Murabahah* yang ada pada BNI Syariah dimana pihak bank adalah penjual dan nasabah adalah pembeli, pada akad ini menggunakan prinsip penjualan barang dengan penjelasan harga asli serta keuntungannya sudah dengan kesepakatan dua belah pihak pada akad ini bank harus menyatakan harga awal pembelian.

Setelah menyatakan harga pembelian lalu pihak bank menyatakan harga perolehan atau keuntungan bank, disinilah pihak nasabah selaku pembeli boleh memperkirakan dan melakukan negosiasi harga perolehan yang ditawarkan pihak bank, negosiasi harus dilakukan dengan kesepakatan yang sesuai antara pihak bank dan nasabah, setelah menyatakan harga negosiasi yang diminta pihak nasabah maka nanti pihak bank akan melaporkan ke pihak analisis setelah itu dilakukan pertemuan kembali untuk membahas batasan negosiasi, dan diambil jalan tengah agar saling menyetujui berapa harga akhir negosiasi. Pada akad *murabahah* pembayarannya di angsur sesuai dengan kesepakatan dan kemampuan nasabah.

Mekanisme dalam akad *murabahah* adalah dalam transaksi *murabahah* penyediaan dana akan menjadi pihak Bank. Untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah bank harus menyiapkan dana. Potongan yang diberikan pihak bank dapat diperoleh nasabah namun dengan jumlah yang wajar meskipun tanpa perjanjian di

awal. Dimana telah terpenuhi rukun *murabahah* pada Bank BNI Syariah sebagai *Ba'i* (penjual), Nasabah sebagai *musytari* (pembeli), Rumah atau bahan-bahan bangunan sebagai *mabi'* (objek), Harga jual dan harga beli sebagai *tsaman* (harga), Hal-hal yang disepakati sebagai *ijab qabul*

Penerapan akad *murabahah* produk KPR di Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung dalam pembelian rumah, rukan, apartemen baru ataupun ruko dengan kondisi *ready stock*, pada pembangunan rumah syarat dana bank hanya untuk pembelian bahan bangunan yang tercantum dalam Rencana Anggaran Bangunan (RAB), syarat pembelian rumah *indent* dari *developer* terdapat hak dan kewajiban *Developer* pada kerjasama antara BNI Syariah dan *Developer* khususnya dalam menyelesaikan rumah dalam waktu maksimal 2 tahun.<sup>99</sup>

Penerapan *murabahah* di KPR BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung dijelaskan pada sub di bawah ini:

#### **1. Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung Bukan Penjual Utama**

Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung sebelum dilakukannya akad *murabahah* pihak bank itu bukanlah penjual asli yang menyediakan persediaan rumah, namun pihak bank itu membeli rumah dari pihak *developer* penyedia perumahan, setelah dibeli barulah dilakukan akd *murabahah* pada nasabah. Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung hanya melakukan

---

<sup>99</sup>Dokumentasi, *Bank BNI Syariah Tanjung Karang*, 9 Maret 2018

pembelian rumah sebagai syarat untuk melakukan murabahah kepada nasabah jika ada nasabah yang sudah pasti membeli rumah tersebut.

## **2. Surat Pengakuan Hutang**

Griya iB Hasanah Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung adanya surat yang termasuk salah satu persiapan Bank kepada nasabah sebagai pembuktian nasabah menerima pembiayaan dalam bentuk uang tunai atau barang. Dalam Murabahah yang ada adalah surat pengakuan hutang, dimana diartikan bahwasanya tidak ada ketentuan diakuinya hutang oleh pembeli, namun dengan surat itulah disepakatinya akad murabahah dengan penjual. Pembeli sudah otomatis memiliki kewajiban hutang pada penjual setelah dimulainya atau ditandatanganinya surat hutang tersebut.

## **3. Penyerahan Jaminan**

Pada pembiayaan Griya iB Hasanah Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung yang dijadikan jaminan adalah rumah yang akan dibiayai pihak bank dalam pembiayaan KPR dengan nasabah. Pada penerapan murabahah tidak wajib nasabah menyertakan agunan untuk akad murabahah, apabila akad murabahah yang dilakukan baik. Tetapi apabila nasabahnya sudah menyanggupi penggunaan agunan itu, dapat berupa agunan sebagai objek murabahah sebagai agunan, maka secara prinsip ekonomi islam diperbolehkan.<sup>100</sup>

---

<sup>100</sup> Wawancara dengan Dine, karyawan Administrasi umum KPR Bank BNI Syariah Tanjung Karang, tanggal 10 September 2018.

#### 4. Penyelesaian Pembiayaan KPR Bermasalah

Jika terjadi permasalahan dalam pembiayaan, pihak bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung melakukan tahapan dalam menghadapi pembiayaan bermasalah ada tiga tahap, yaitu:

**a. *Rescheduling***

Yang diupayakan oleh Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang pada tahap ini adalah yang dilakukan yaitu merubah beberapa syarat terkait pembiayaan yang lebih pada penjadwalan ulang pembayaran, sehingga jangka waktu angsuran diberi kesenggangan yang lebih lama lagi, dimana jumlah angsuran mengalami perubahan.

**b. *Reconditioning***

Pihak Bank BNI Syariah KC T.Karang Bandar Lampung pada tahap ini yang dilakukan adalah merubah sebagian ataupun keseluruhan persyaratan dalam perjanjian pembiayaan yang bukan hanya pada perubahan jadwal saja.

**c. *Restructuring***

BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian pembiayaan dengan melakukan konversi atas seluruh atau sebagian pembiayaan yang masih menjadi bagian dari bank.

Adapun pihak bank melakukan penyesuaian angsuran dengan cara menggolongkan guna menyesuaikan angsuran yakni:

**a. Melakukan Jadwal Ulang Sisa Tunggakan**

Pada kondisi ini adanya kebutuhan mendesak yang sering terjadi contohnya anggota keluarga yang sakit dan terpaksa harus dirawat di rumah sakit yang biayanya tidak mungkin sedikit. Dengan adanya situasi ini nasabah terpaksa menunda pembayaran angsuran pembiayaan meskipun telah jatuh tempo membayar angsuran pembiayaan nasabah beranggapan ada kebutuhan yang tiba-tiba muncul yang mau tidak mau nasabah harus mengeluarkan uang untuk memenuhi kebutuhan tersebut sehingga terjadi kemacetan pembayaran.

Jika terjadi permasalahan seperti ini maka pihak Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang Bandar Lampung mengupayakannya dengan sisa tunggakan dijadikan satu dengan angsuran, jadi angsuran naik tunggakan hilang dan jangka waktu tetap,

**b. Penjadwalan Ulang Sisa Pinjaman**

Salah satu contoh pada cara penyelesaian ini yaitu, jika nasabah mengalami penurunan penghasilan, istrinya yang biasanya ikut membantu dengan bekerja sekarang istri nasabah tersebut tidak ikut bekerja dipecat atau usaha istri gulung tikar, jadi penghasilan hanya bersumber pada nasabah. Disisi lain kebutuhan hidup nasabah semakin meningkat melihat anak-anak



yang semakin butuh uang untuk biaya pendidikannya dan kebutuhan lainnya, sehingga nasabah mengalami kesulitan membayar angsuran pembiayaan. Pada situasi ini pihak bank menawarkan kepada nasabah untuk melakukan penjadwalan ulang sisa pinjaman, agar debitur tidak terlalu keberatan dan pembiayaan tidak macet.

Pihak Bank BNI Syariah KC T.Karang Bandar Lampung melakukan perpanjangan waktu jatuh tempo pada pembiayaan namun tidak dirubah sisa hutangnya yang harus nasabah bayar. Solusi yang dihadirkan disini yaitu yang akan dibayarkan nasabah tiap tanggal jatuh tempo akan lebih ringan, dikarenakan jangka waktu pembiayaan atau sisa lama pembiayaan ditambah namun dengan hasil pembayaran per angsuran menjadi lebih kecil jumlahnya. Jadi pihak nasabah pun terbantu membayar angsuran yang mungkin sedang memberatkan. Adapun Tindak lanjut dari pihak BNI Syariah T.Karang Bandar Lampung saat menghadapi kemacetan pembayaran angsuran. Pihak bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung terlebih dahulu mengirim Surat Konfirmasi atau yang disebut Surat Peringatan. Ada beberapa Surat Peringatan :

#### **1) Surat Peringatan I**

Nasabah yang melakukan wanprestasi setidaknya memberi penjelasan mengenai keterlambatan membayar angsuran sehingga pihak BNI Syariah KC T.Karang Bandar

Lampung akan mencari jalan keluar bagi permasalahan nasabah. Apabila dengan diberikannya Surat Konfirmasi (SP I) tetapi nasabah belum juga melakukan pembayaran angsuran, maka pihak bank BNI Syariah akan menerbitkan Surat Peringatan ke II

2) Surat Peringatan II

Dalam SP II Bank BNI Syariah KC T.Karang Bandar Lampung mengingatkan pada nasabahnya supaya memenuhi seluruh kewajibannya membayar angsuran, apabila peringatan itu tidak dilakukan nasabah pihak bank akan mengambil tindak lanjut berupa penagihan seketika seluruh sisa pembiayaan. Apabila nasabah telah memenuhi kewajiban membayar angsuran maka SP II ini akan gugur dan selanjutnya digunakan sebagai dasar tindakan pihak bank apabila suatu hari nasabah melakukan kembali kelalaian pembayaran angsuran pembiayaan.

3) Surat Peringatan III

Nasabah yang sudah diperingatkan melalui SP II tetapi sama sekali tidak ada tindakan maka pihak Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung akan mengeluarkan Surat Peringatan III. Nasabah akan digolongkan kedalam “Nasabah Wanprestasi” apabila tidak ada tindakan guna terpenuhinya pembayaran angsuran pada pembiayaan. Bank BNI Syariah selanjutnya

menempuh jalur hukum sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti:

- (a) Dilakukan pengecap-an “Rumah ini dalam pembiayaan bermasalah di bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung”
- (b) Dikenakan biaya administrasi dan biaya litigasi sesuai kebutuhan
- (c) Pelaksanaan lelang
- (d) Pengosongan agunan



## BAB V

### KESIMPULAN

#### A. Kesimpulan

Setelah diuraikan pembahasan pada bab sebelumnya, maka selanjutnya dapat ditarik kesimpulan sesuai dengan rumusan masalah tersebut diatas adalah sebagai berikut:

1. Penerapan sistem pengendalian internal pembiayaan pada Griya iB Hasanah KPR Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung yaitu adanya struktur organisasi, sistem otorisasi dan prosedur pencatatan yang ada dari pejabat berwenang di Bank BNI Syariah Tanjung Karang, praktek yang sehat, dan yang berkaitan dengan penerapan adanya kelengkapan dokumen pembiayaan KPR sehingga memudahkan dalam proses pencatatan akuntansinya, dan karyawan yang kompeten, dengan pemberian *reward* kepada karyawan yang memiliki kinerja yang bagus.
2. Manajemen risiko yang diterapkan pada pembiayaan Griya iB Hasanah KPR Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung yaitu diterapkannya proses manajemen risiko yang terdiri dari, identifikasi risiko, mengukur risiko, memantau risiko, dan mengendalikan risiko, juga indikatornya pada penyediaan informasi risiko pada pihak regulator, sudah melakukan langkah memastikan bank tidak mengalami kerugian dan meminimalisir berbagai risiko.  
  
Penerapan pada KPR Bank BNI Syariah dalam perspektif islamnya sudah diterapkan dengan adanya penerapan prinsip kehati-hatian,

hubungan bank dan nasabah yang amanah, dimana pada Bank BNI Syariah Tanjung Karang bukan hanya tujuannya keuntungan semata, namun juga memikirkan kemakmuran untuk di dunia dan di akhiratnya.

3. Penerapan akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank BNI syariah, mekanisme pembiayaan KPR Griya iB Hasanah dengan akad Murabahah yaitu nasabah datang ke Bank BNI Syariah dengan tujuan untuk membeli suatu asset. Kemudian, Bank BNI Syariah membeli asset sesuai dengan permintaan nasabah. Lalu bank memberitahu harga pokok barang tersebut ditambah margin keuntungan. Kemudian nasabah mengangsur sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sampai jatuh tempo.

## **B. Saran**

Diakhir penyelesaian Tesis ini, penulis akan mengemukakan saran-saran, yang bermanfaat bagi perkembangan Divisi KPR Griya iB Hasanah Bank BNI Syariah Tanjung Karang Bandar Lampung.

Adapun saran-saran yang dapat diberikan dalam penelitian ini antara lain:

1. Hendaknya pada analisis pembiayaan KPR di Griya iB Hasanah Bank BNI Syariah lebih ditingkatkan, agar pembiayaan KPR dapat berjalan dengan baik hingga tahap pelunasan.
2. Terus ditingkatkan lagi kinerja transparan dari Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang, agar masyarakat tidak ragu dan bersedia bekerjasama di Bank Syariah.

3. Lebih ditingkatkan lagi hubungan yang dijalin antara pihak bank dan nasabah agar jika ada permasalahan yang akan menjadi risiko kedua belah pihak bisa di antisipasi.



## DAFTAR PUSTAKA

- A. Karim, Adiwarman, *Bank Islam (Analisis Fiqih dan Keuangan)*, (Jakarta:PT.Raja Grafindo Persada, 2010), Ed.4, Cet.7,
- Abd, Atang, *Fiqih Perbankan Syariah*, Bandung: PT Refika Aditama, 2011
- Abdullah, Thamrin, Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, PT.RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013,
- Ahmed,Tariqullah Khan Habib *Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta:Bumi Aksara,2008),
- Antonio, Muhammad Syafi'I *Bank Syariah*, Gema Insani, Jakarta, 2002,
- Arafat, *Manajemen Perbankan Indonesia: Teori dan Implementasi*, Jakarta, LP3ES Indonesia,
- Arikunto,Suharsini, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, PT Rinneka Cipta ,Jakarta, 1993,
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013,
- Baqi, M.Fu'ad Abdul, 2017, *Shahih Bukhari-Muslim*, Jakarta, PT. Elex Media Komputindo
- Darmawi, Herman *Manajemen Perbankan*, PT.Bumi Aksara, Jakarta, 2012,
- Darmawi, Herman *Manajemen Risiko*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara,2006),
- Dewi, Gemala *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2005,
- Diana, Anastasia, Lilis Setiawati, *Sistem Informasi Akuntansi*,CV. Andi Offset, Yogyakarta, 2011,
- Fatwa DSN NO. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang, *Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar*
- Fatwa DSN NO. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang, *Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah*
- Gandapradja, Permadi, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2004,
- Gondodiyoto, Sanyoto, *Pengelolaan Fungsi Audit Sistem Informasi*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2009,



- Hall, James A. Tommie Singleton, *Audit Teknologi Informasi dan Assurance*, Salemba Empat, Jakarta, 2007
- Hartadi, Bambang, *Sistem Pengendalian Intern*, BFEE, Yogyakarta, 1990,
- Hery, *Pengantar Akuntansi*, PT.Grasindo, Jakarta, 2015,
- Ikatan Bankir Indonesia, 2016, *Manajemen Risiko 2*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama
- Idroes, Ferry N. *Manajemen Risiko Perbankan: Pemahaman Pendekatan Pilar Kesepakatan Basel II Terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Ed. I (Jakarta: Rajawali Pers, 2008)
- Ikhsan, Arfan Teddy Priantara, *Akuntansi untuk Manajer*, Graha Ilmu, Yogyakarta 2009,
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Kencana, Jakarta, 2011,
- Karim, Adiwarman A. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, PT.RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2011,
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, PT.RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010,
- Leod Jr, Raymond Mc George P.Schell, *Sistem Informasi Manajemen*, Salemba Empat, Jakarta, 2008,
- Lukman, *Manajemen Perbankan*, Ghalia Indonesia, Bogor, 200,
- Maleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT.Remaja Rosdakarya 2000), cet. Ke 11,
- Masykur, Imam Ghazali, 2014, *Almumayyaz Al-quran Tajwid Warna*, Cipta Bagus Segara
- Merry Natalia Nawatri, *Efektifitas Proses Manajemen Risiko Perbankan Dalam Mengendalikan Risiko Kredit, Jurnal Administrasi Bisnis (JAB)|Vol. 25 No. 1 Agustus 2015*
- Muhammad Ibn Ahmad Ibnu Muhammad Ibn Rusyd, Beirut Bidayatul Mujtihad wa Nihayatul Muqtashid IbDrul-Qalam, vol.II, hlm 216.
- Muhammad Iqbal Fasa, *Manajemen Resiko Perbankan Syariah Di Indonesia, Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam Volume I, Nomor 2, Desember 2016*

Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Unit Penerbit dan Percetakan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, Yogyakarta, 2011,

Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Ekonisia, Yogyakarta, 2004,

Mulyono, Djoko *Tax Planning Menyasati Pajak Dengan Bijak*, CV Andi Offset ,Yogyakarta, 2009,

Narbuko, Cholid, Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta:Bumi Aksara, 2012

Rivai, Veithzal dan Rifki Ismail,S.E. *Islamic Islamic Risk Management For Islamic Bank*. (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama,2013

Rivai, Veithzal, 2007, *Bank and Financial Institution*, (Jakarta: PT. Raja Grando Persada)

Rivai, Veithzal, Adria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008,

Rivai, Veithzal, Sufyan Basir, Sarwono Sudarto, Arifiandy Permata Veithzal, 2013, *Commercial Bank Management*, PT.RajaGrafindo Persada, Jakarta, ,

Rozalinda, 2016, *Fiqih Ekonomi Syariah*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada

Rudjito. “ *Kegunaan Penerapan Risk Management untuk Perbankan*”. Jurnal Hukum dan Bisnis Volume 23-No. 3 Tahun 2004.

Simorangkir, O.P. *Pengantar Lembaga Keuangan Bank & Nonbank*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004,

Sinungan, Muchdarsyah, *Manajemen Dana Bank*, Bumi Aksara, Jakarta, 1992,

Sjahdeni,Sultan Remy, *Perbankan Syari'ah*, Kencana, Jakarta, 2014,

Sugiono, *Metodologi Penelitian Kuantitaif dan Kualitatif*, PT.GrafindoBandung, 2013,

Sugiyono, Metode Penelitian pendidikan, Bandung: Alfabeta, 2017.

Supriyono,Maryanto, *Buku Pintar Perbankan*, CV Andi, Yogyakarta, 2011, Marzuki, *Metodelogi Riset*, Ekonisia, Yogyakarta, 2005,

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2014,

Trisadini Prasastinah Usanti, *Pengelolaan Risiko Pembiayaan Di Bank Syariah*, ADIL : Jurnal Hukum Vol. 3 No.2

- Tunggal, Amin widjaja *Struktur Pengendalian Internal*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1995,
- Usman, Rachmadi *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Grafika, Jakarta, 2012,
- wahyudi, Imam dkk, *Manajemen Risiko Bank Islam*, Salemba Empat, Jakarta, 2013,
- Wahyudi, Imam, *Manajemen Risiko Bank Islam*, Salemba Empat, Jakarta, 2013.
- Wery Gusmansyah, “Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008”, <http://jurnal.iainbengkulu.ac.id/wp-content/uploads>, (Jurnal Online, 2014) diakses 24 Januari 2016.
- Wiyono, Slamet, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Grasindo, Jakarta, 2011,

